

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

**ZMĚNA CENY STAVBY VLOŽENÝMI
INVESTICEMI.**

CHANGE PRICE BUILDING INSERTED INVESTMENT.

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Josef Matoušek

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. ROMAN STANĚK

BRNO 2018



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	B3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu	Bakalářský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3607R038 Management stavebnictví
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Student	Josef Matoušek
Název	Změna ceny stavby vloženými investicemi
Vedoucí práce	Ing. Roman Staněk
Datum zadání	30. 11. 2017
Datum odevzdání	25. 5. 2018

V Brně dne 30. 11. 2017

Korytářová

doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.
Vedoucí ústavu



prof. Ing. Rostislav Drochytka
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc.,
MBA
Děkan Fakulty stavební VUT

PODKLADY A LITERATURA

Bradáč A.: Teorie oceňování nemovitostí, CERM

Bradáč A.: Soudní inženýrství, CERM

Související zákony a vyhlášky s celostátní platností

Související vyhlášky s regionální platností

Periodikum : Soudní inženýrství, CERM

Informace publikované na internetu

ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ

Práce bude zpracována s následujícími částmi:

1. Úvod
2. Základní pojmy
3. Obecné zařazení staveb
4. Stavebně-technický stav staveb
5. Metody stanovení opotřebení
6. Druhy cen
7. Metody stanovení cen staveb
8. Analýza trhu s nemovitostmi
9. Případová studie
10. Vyhodnocení
11. Závěr

Cílem bakalářské práce je seznámení s problematikou oceňování nemovitých věcí, se zaměřením na tvorbu cen u staveb dle jejich stavebně-technického stavu.

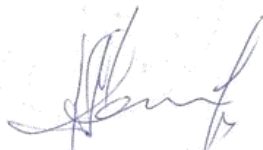
Součástí práce bude i analýza trhu s nemovitostmi ve vybraném regionu. V práci bude posouzena i vhodnost, resp. použitelnost různých způsobů ocenění staveb, resp. použitelnost různých metod stanovení opotřebení staveb.

Práce bude doplněna o případovou studii stanovení ceny konkrétní stavby za různého stavebně-technického stavu.

STRUKTURA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).



Ing. Roman Staněk
Vedoucí bakalářské práce

ABSTRAKT

Tato bakalářská práce se zaměřuje na problematiku tvorby ceny nemovitostí. Zabývá se souvisejícím tématem opotřebení nemovitostí, stavebně-technickým stavem nemovitostí a rekonstrukcí nemovitostí. V praktické části je podrobně analyzován trh s nemovitostmi v lokalitě Brno-město na přelomu roku 2017/2018 a vyhodnocena změna ceny stavby vloženými investicemi.

KLÍČOVÁ SLOVA

nemovitost, oceňování, změna ceny stavby, opotřebení, investice, hodnota

ABSTRACT

This bachelor thesis is focused on problem of the property rate. It deals with the related topic of property wear, building-technical status of properties and reconstation of properties. The practical part analyzes the real estate market in Brno-city district at the year of 2017/2018 in detail and here is evaluated the price of the construction including the investments.

KEYWORDS

real estate, valuation, construction price, demand, investment, value

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE VŠKP

Josef Matoušek *Změna ceny stavby vloženými investicemi*. Brno, 2018. 68 s., 8 s. příl.
Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební
ekonomiky a řízení. Vedoucí práce Ing. Roman Staněk

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 23. 5. 2018

Josef Matoušek
autor práce

Poděkování

Chtěl bych poděkovat především svému odbornému vedoucímu panu Ing. Romanu Staňkovi, který mě vedl při zpracovávání mé bakalářské práce. Dále bych chtěl poděkovat všem vyučujícím z VUT, kteří mě po dobu mého studia vzdělávali a dovedli k této práci. Děkuji sdružení Thermstav za informace poskytnuté k praktické části bakalářské práce.

Také bych chtěl poděkovat celé své úžasné rodině a přátelům za morální a emoční podporu, kterou mi při zpracování bakalářské práce poskytli.

Obsah

1 Úvod.....	10
2 Základní pojmy	12
2.1 Nemovitost	12
2.2 Pozemek	12
2.3 Parcela	13
2.3 Plocha zastavěná	14
2.4 Plocha užitná	15
3 Obecné zařídění staveb.....	16
3.1 Jednotná klasifikace stavebních objektů	16
3.2 Klasifikace stavebních děl.....	17
3.3 Zákon o oceňování majetku č. 151/ 1997 Sb.	17
3.4 Stavební zákon č. 183/ 2006 Sb.	18
3.5 Vyhláška o technických požadavcích na stavby č. 268/ 2009 Sb.	19
4. Stavebně-technický stav staveb.....	21
4.1 Zásady při ohledání nemovitosti	21
4.2 Výsledky ohledání.....	22
5 Metody stanovení opotřebení	23
5.1 Všeobecně k opotřebení staveb	23
5.2 Klasické metody výpočtu opotřebení	25
5.2.1 Metoda lineární	25
5.2.2 Kusýnova metoda.....	26
5.2.3 Metoda Kusýn - Röttingerova	26
5.2.4 Rossova metoda	26
5.2.5 Metoda kvadratická (Eytelweinova, Starkova)	27
5.2.6 Metoda semikvadratická (Ungerova, Abelesova)	27
5.2.7 Metoda lineární se zbytkem	28
5.2.8 Metoda logaritmická	28
5.2.9 Porovnání klasických metod výpočtu opotřebení	29
5.3 Analytické metody výpočtu opotřebení staveb	29
5.3.1 Analytická metoda	30
6 Druhy cen.....	31
6.1 Cena a hodnota.....	31
6.2 Cena stanovená dle cenového předpisu.....	31
6.3 Cena pořizovací.....	32

6.4 Cena reprodukční	32
6.5 Věcná hodnota.....	32
6.6 Výnosová hodnota.....	33
6.7 Cena obvyklá.....	34
6.8 Mimořádná cena.....	34
6.9 Cena dohodnutá.....	35
6.10 Cena v tísní.....	35
6.11 Cena z dražby	35
6.12 Výchozí cena.....	35
6.13 Koeficient prodejnosti.....	35
7. Metody stanovení cen staveb.....	37
7.1 Srovnávací metoda ocenění.....	37
7.2 Výnosová metoda ocenění	38
7.3 Nákladová metoda ocenění	39
8. Analýza trhu s nemovitostmi.....	41
8.1 Analýza inzerovaných cen pozemků.....	41
8.2 Analýza inzerovaných cen domů pro bydlení před rekonstrukcí.....	42
8.3 Analýza inzerovaných cen domů pro bydlení po rekonstrukci	43
9. Případová studie.....	46
9.1 Obecně o nemovitosti.....	46
9.2 Před rekonstrukcí	47
9.3 Rekonstrukce.....	47
9.4 Techniko-hospodářský ukazatel.....	50
9.3 Tvorba ceny.....	52
10. Vyhodnocení	60
11. Závěr	62
12. Použitá literatura	63
13. Seznam použitých zkratk.....	65
14. Seznam obrázků	66
15. Seznam tabulek	67
16. Seznam příloh	68

1 Úvod

Tématem mé bakalářské práce je změna ceny stavby vloženými investicemi. K tomuto tématu mám blízko z několika důvodů. Prvním důvodem, proč jsem si toto téma vybral, je, že se v něm jedná o nemovitosti a tvorbu cen nemovitostí závislou na jejich stavebně-technickém stavu. Nemovitosti si lidé pořizují nejčastěji pro vlastní potřebu bydlení, rekreaci, podnikání, pro očekávaný výnos z nájemného nebo jako předmět uložení kapitálu. Tyto nemovitosti jsou pořizovány v různém stavebně-technickém stavu. Tento stav se promítá v pořizovací ceně a souvisí s budoucí investicí do nemovitosti. Stejně tak se v ceně promítají další faktory např. lokalita, úroveň vybavenosti, věcná břemena, umělecké zpracování, současná ekonomická situace, nabídka a poptávka v daném čase, apod. Podle mého názoru patří ceny nemovitostí mezi důležité ukazatele stavu ekonomiky. Také investice do nemovitostí se řadí k méně rizikovým za cenu delší doby návratnosti. Jestliže se rozumně investuje do správně vybrané nemovitosti, je vysoká pravděpodobnost jejího zhodnocení. Dále je v řadě případů důležité samotné ocenění nemovitosti, a to např. při prodeji nebo nákupu nemovitosti, při žádání o úvěr pro výstavbu nemovitosti, při vyčíslení majetku společnosti, při pojištění nemovitosti, při exekucním řízení a v řadě dalších situací. Cílem mé bakalářské práce je seznámit se s problematikou oceňování nemovitých věcí, se zaměřením na tvorbu cen u staveb dle jejich stavebně-technického stavu. Ukážu, jak se projeví investice do nemovitosti v její tržní ceně.

Tato práce se skládá ze dvou na sebe navazujících částí - teoretické a praktické části. Teoretická část se skládá celkem z šesti kapitol. V první kapitole definuji pojmy související s touto problematikou jako například plochu užitnou a zastavěnou. Definice zahrnuje jak obecné popisy pojmů, tak popisy z hlediska zákonů, vyhlášek a nařízení vlády ČR. V druhé kapitole se zaměřím na obecné zařazení stavebních objektů. Třídění podle třídění a klasifikací, JKSO a CZ-CC. Kapitola obsahuje také související rozdělení stavebních objektů podle zákona o oceňování majetku. Ve třetí kapitole se zabývám stavebně-technickým stavem stavby z pohledu jeho určení. Vyjmenuji základní typy přístupů při určování tohoto stavu, postupy při jeho zjišťování a důležité prvky nálezu, na které se zaměřit. Čtvrtá kapitola obsahuje rozdělení a výpis metod pro stanovení opotřebení a rozdělení na metody lineární a metody analytické. Popisují metody spolu s posouzením vhodnosti jejich aplikace. V páté kapitole se věnuji druhům cen. Vysvětluji, jaký je rozdíl mezi cenou a hodnotou. Opět jsou tu definovány ceny z pohledu obecného i z výkladu zákona. Šestá kapitola se týká metod stanovení cen staveb. Rozeberu v ní metodu srovnávací, výnosovou a nákladovou. Píši, proč máme více různých metod, kdy jakou metodu použít a že je dobré metody kombinovat. Šestá kapitola je poslední kapitolou teoretické části. Po části teoretické následuje část praktická, ve které budu aplikovat některé poznatky z teorie.

V první kapitole praktické části se zaměřím na analýzu trhu s nemovitostmi. Konkrétně na trh se stavebními pozemky a domy pro bydlení v lokalitě Brno-město. Výsledky této analýzy budu porovnávat s výsledky případové studie. V případové studii se budu zabývat hodnocením konkrétní nemovitosti a provedených změn. Stavebně-technický stav nemovitosti v momentě jejího pořízení odpovídá stavu před rekonstrukcí. Tento moment, ve kterém se nemovitost nacházela, popíši. Za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů určím také reprodukční cenu. Popíši investiční záměr, který se

týká rekonstrukce nemovitosti. Zaměřím se na provedené změny a z rozpočtu od dodavatele stanovím konečnou cenu rekonstrukce. Po rekonstrukci vytvořím cenu nemovitosti za pomoci srovnávací metody. V této fázi budu schopen vyhodnotit změnu ceny stavby vloženou investicí. Celkové náklady rekonstrukce přičtu k pořizovací ceně nemovitosti a porovnáím s cenou vytvořenou srovnávací metodou.

2 Základní pojmy

Tato kapitola obsahuje základní a nejčastější pojmy, které se týkají tématu oceňování nemovitých věcí. Tyto pojmy je dobré znát především pro správnou orientaci v této problematice. Proto je vysvětlím z několika pohledů. Z pohledu občanského zákoníku, z pohledu stavebního zákona, z pohledu samotné definice, z obecného a mého vlastního pohledu.

2.1 Nemovitost

Pod pojmem nemovitost si lze představit pozemek, jehož součástí může být budova rodinného domu, bytový dům, škola, obchod, banka, sportovní stadion, skladovací hala apod. Jedná se o zastřešený nebo alespoň z části zastřešený objekt. Obvykle jde o stavební dílo. Toto dílo je ohraničeno svislou konstrukcí. Tyto stavby mohou sloužit např. k bydlení, vzdělávání, skladování, sportování a k odpočinku. Je to dílo lidské vynalézavosti, představivosti a schopnosti spolupracovat. Nemovitá věc se vyznačuje svojí nepřemístitelností. Pro obchod s nemovitostmi existuje synonymum v podobě obchodu s realitami.

Podle občanského zákona č. 89/2012 Sb. jsou věci nemovité a movité definovány takto:

§ 498 Nemovité a movité věci

(1) Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

(2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.[1]

2.2 Pozemek

Pozemek je část zemského povrchu, který se vymezuje svojí hranicí. Pozemky spadají do katastrálních území a člení se druhově na: **stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky, vodní plochy a ostatní plochy**. Zemědělský pozemek slouží pro pěstování plodin a chov dobytka. Tyto pozemky jsou rozsáhlé a patří do půdního fondu. Stavební pozemek je určen k výstavbě. Většinou je zasítován a jeho cena za m² je podstatně vyšší než za zemědělský pozemek. Na pozemku se může vyskytovat les, silnice, stavba, vodní dílo, apod. Pozemek je definován svojí hranicí. Tuto hranici zaměří geodet a zakreslí ji do katastrálního plánu. Velikost pozemku se udává v m². Jelikož Země není „nafukovací“ a trend zvyšující se poptávky po pozemcích stále platí, myslím, že cena pozemků nadále poroste.

Pozemky podle stavebního zákona a zákona o oceňování majetku

Podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., je stavební pozemek definován takto:

§2 Základní pojmy

(1) V tomto zákoně se rozumí

- b) stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem,*
- c) zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami, [3]*

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku jsou pozemky rozděleny takto:

§ 9 Členění pozemků

(1) Pro účely oceňování se pozemky člení na:

- a) stavební pozemky,*
- b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,*
- c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,*
- d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,*
- e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).*

(2) Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na:

- a) nezastavěné pozemky,*
- b) zastavěné pozemky,*
- c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí. [2]*

2.3 Parcela

Pod pojmem parcela si lze představit pozemek, který je zakreslen v katastrální mapě. Tento pozemek musí být geometricky zaměřen a polohově určen. Také musí být označen parcelním číslem jedinečným v příslušném katastrálním území.

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí definuje parcelu takto:

§ 2 Vymezení pojmů

Pro účely tohoto zákona se rozumí

- b) parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem,*
- c) stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,*
- d) pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou.[6]*

Výměra parcely

Vyjádření plošného obsahu průmětu hranic pozemku do zobrazovací roviny v m².

Velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku. Výměra parcely není závazným údajem katastru nemovitostí pro právní úkony týkající se nemovitostí vedených v tomto katastru. Výměra parcely je evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna, jejím zpřesněním nejsou dotčeny právní vztahy k pozemkům. Výměra pozemku se určuje na celé čtvereční metry, povoleným násobkem je hektar. [13]

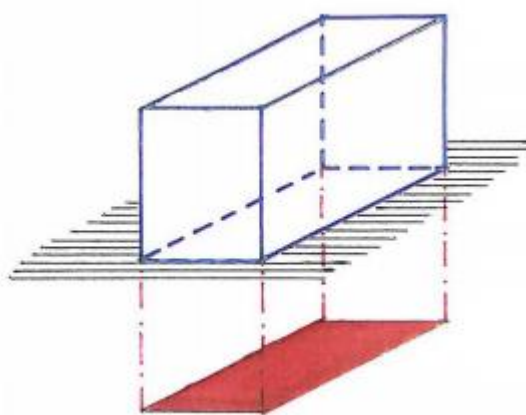
2.3 Plocha zastavěná

Je to plocha pozemku, na které se nachází stavba. Tato stavba se může nacházet pod, nad i na pozemku. Proložením obrysu všech půdorysů dostane celkový obrys zastavěné plochy. Obsah této plochy se rovná obsahu zastavěné plochy. Je to průmět všech vodorovných konstrukcí kolmo do půdorysny pozemku.

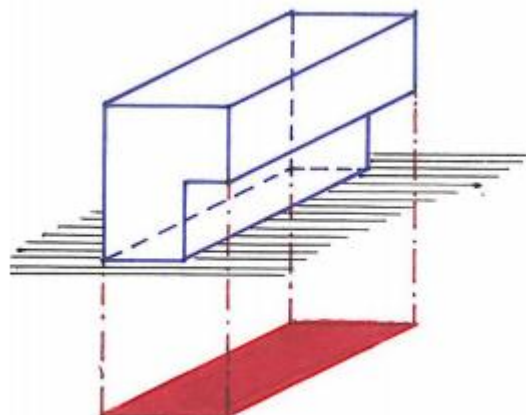
Stavební zákon č. 183/2006 Sb., definuje zastavěnou plochu pozemku takto:

§2 Základní pojmy

(7) Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polo odkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími lici svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. [3]



Obrázek 1 - Celý půdorys na pozemku



Obrázek 2 - Část půdorysu nad pozemkem

Zdroj obrázků: <http://www.mmr.cz/getmedia/28956df4-4044-4ca4-8555-a0c1fd1bb5ab/Zastavena-plocha.pdf?ext=.pdf>

2.4 Plocha užitná

Užitná plocha se udává v m² a započítávají se do ní všechny plochy obytné budovy, jako jsou kuchyně, obývací pokoje, ložnice a místnosti s příslušenstvím, sklepy a společné prostory používané majiteli bytových jednotek. Do této plochy nezapočítáváme stěny, sloupy, komíny apod., ale započítáváme např. vestavěné skříně a kuchyňské linky. Od 1. 1. 2018 se připouští zahrnout do užitné plochy vnitřní zdi a příčky.

3 Obecné zařídění staveb

Třídění obecně slouží k přehlednému rozdělení a k jasné identifikaci. V této kapitole se zaměřím na třídění stavebních objektů. Stavby nejčastěji třídím podle jednotné klasifikace stavebních objektů a klasifikace stavebních děl. Díky zařídění podle jednotné klasifikace stavebních objektů můžu lehce dohledat průměrnou cenu za danou jednotku zaříděné stavby v technicko-hospodářském ukazateli. Také mohu dohledat ve statistice, kterou vede Český statistický úřad, počty realizovaných staveb v daném období. Statistika využívá klasifikaci stavebních děl. Dále se tu zmíním o zařídění podle stavebního zákona a zákona o oceňování majetku.

3.1 Jednotná klasifikace stavebních objektů

Pro jednotnou klasifikaci stavebních objektů se používá zkratka JKSO. Jedná se o třídění stavebních objektů. Tento třídění již pozbyl svoji oficiální platnost. Pro účely zařídění se však stále používá.

Třídění JKSO byl již pro potřeby statistiky ve stavebnictví nahrazen (SKP, CZ-CC). V oblasti oceňování je ale do určité míry stále využíván. Přestože by se v systému třídění a nomenklatury stavebních objektů daly najít určité nedostatky, oproti „novějším“ číselníkům je v oblasti zařídění stavebních objektů stále nejpodrobnější. Díky systému třídění je možné evidovat řadu informací na jednotlivých úrovních třídění. Dodnes je využíván v oblasti evidence a oceňování pomocí objemových ukazatelů tzv. technickohospodářských ukazatelů (THU), kde jsou cenové informace buď nabízeny odbornými firmami, nebo jsou pořizovány pro vlastní účely jednotlivými stavebními dodavateli. Struktura JKSO souvisí také s doporučenými hodnotami vedlejších nákladů i indexy růstu cen stavebních prací. [17]

Struktura číselného kódu:

1. až 3. místo	obor
4. místo	skupina
5. místo	podskupina
6. místo	konstrukčně materiálová charakteristika
7. místo	druh stavební akce

Tento třídění je velmi obsáhlý a podrobný. Pro ukázkou vkládám příklad zařídění související s tématem práce:

803 55 11 = domy izolované mimo bodových; svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků; novostavba objektu

Při práci s cenovými ukazateli staveb jsou stavby řazeny podle třídění JKSO. Cenové ukazatele jsou velmi užitečné. Zpracovávají se pro jednotlivé kalendářní roky. Z cenových ukazatelů se dozvíme průměrné ceny za m^3 , m^2 nebo m stavby zaříděné podle JKSO.

3.2 Klasifikace stavebních děl

Pro klasifikaci stavebních děl používáme zkratku CZ-CC. Tato klasifikace slouží zejména pro potřeby Českého statistického úřadu.

Klasifikace stavebních děl CZ-CC obsahuje místně a prostorově ucelená stavební díla s takovým vybavením či zařízením, aby mohla samostatně plnit funkce, ke kterým jsou určena. Takováto zařízení musí být se stavebním dílem pevně spojena a nelze je demontovat, aniž by došlo k porušení stavby nebo k znehodnocení funkce či účelu stavebního díla. Jsou zpravidla součástí jeho komplexní dodávky. [18]

Český statistický úřad podle § 19 odst. 2 zákona č. 89/1995 Sb., o státní statistické službě, ve znění pozdějších předpisů, zavedl Klasifikaci stavebních děl sdělením ze dne 9. září 2003 pod č. 321/2003 Sb., s účinností od 1. ledna 2004. [18]

Klasifikace CZ-CC obsahově vychází z mezinárodního standardu Klasifikace stavebních děl Classification of Types of Constructions - CC, který vydal Eurostat v říjnu 1997. Zkratka CZ v názvu klasifikace vyjadřuje národní verzi mezinárodního standardu. [18]

Klasifikace obsahuje:

2 sekce	(1místný kód),
6 oddílů	(2místný kód),
20 skupin	(3místný kód),
46 tříd	(4místný kód),
335 podtříd	(6místný kód).

Například:

111011 = budovy jednobytové,
111021 = chaty pro rekreaci jednobytové.

Uvádím pouze příklad z řešené klasifikace.

3.3 Zákon o oceňování majetku č. 151/ 1997 Sb.

§ 3 Členění staveb

(1) Pro účely oceňování se stavby člení na:

a) stavby pozemní, kterými jsou:

- 1) budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,
- 2) jednotky,
- 3) venkovní úpravy,

- b) *stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,*
- c) *vodní nádrže a rybníky,*
- d) *jiné stavby.*[2]

§ 9 Členění pozemků

(1) Pro účely oceňování se pozemky člení na:

- a) *stavební pozemky,*
- b) *zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,*
- c) *lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,*
- d) *pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,*
- e) *jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).*

(2) Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení na:

- a) *nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí,*
 - 1) *v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*
 - 2) *v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění,*
 - 3) *zahrady a ostatní plochy v jednotném funkčním celku, jímž se rozumí tato plocha, která souvisle navazuje na zastavěnou plochu,*
 - 4) *s právem stavby,*
- b) *zastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí,*
 - 1) *v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,*
 - 2) *v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,*
- c) *plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.*[2]

3.4 Stavební zákon č. 183/ 2006 Sb.

§ 2 Základní pojmy

(3) Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. [3]

Dělení staveb podle § 104

- *stavby pro bydlení a pro rodinnou rekreaci:*
 - *do 150 m² celkové zastavěné plochy, s jedním podzemním podlažím do hloubky 3 m a nejvýše s dvěma nadzemními podlažními a podkrovím,*
- *podzemní stavby:*
 - *do 300 m² celkové zastavěné plochy a hloubky do 3 m, pokud nejsou vodním dílem,*

- stavby do 300 m² celkové zastavěné plochy a výšky do 10 m:
 - s výjimkou staveb pro bydlení, a haly do 1000 m² celkové zastavěné plochy a výšky do 15 m, pokud tyto stavby a haly budou nejvýše s jedním nadzemním podlažím, nepodsklepené a dočasné na dobu nejdéle 3 let
- stavby do 50 m² celkové zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím:
 - podsklepené nejvýše do hloubky 3 m,
- stavby pro reklamu,
- stavby odstavných, manipulačních, prodejních, skladových nebo výstavních ploch o výměře nad 300 m² nejvíce však do 1000 m², které neslouží pro skladování nebo manipulaci s hořlavými látkami nebo látkami, které mohou způsobit znečištění životního prostředí,
- stavby zařízení staveniště,
- stavby opěrných zdí do výšky 1 m, které hraničí s veřejně přístupnými pozemními komunikacemi nebo s veřejným prostranstvím. [3]

3.5 Vyhláška o technických požadavcích na stavby č. 268/ 2009 Sb.

§ 3 Základní pojmy

Pro účely této vyhlášky se rozumí:

- a) *budovou nadzemní stavba včetně její podzemní části prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí,*
- b) *stavbou se shromažďovacím prostorem stavba, ve které se nachází prostor určený pro shromažďování osob, v němž počet a hustota osob převyšují mezní normové hodnoty a je určena ke kulturním, sportovním a obdobným účelům,*
- c) *stavbou pro obchod, stavba s prodejní plochou*
 - 1) *do 2000 m²*
 - 2) *nad 2000 m²,*
- d) *ubytovací jednotkou:*
 - 1) *jednotlivý pokoj nebo soubor místností, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na přechodné ubytování a jsou k tomuto účelu určeny,*
 - 2) *ubytovací jednotka v zařízení sociálních služeb, určená k trvalému bydlení,*
- e) *stavbou pro výrobu a skladování stavba určená pro průmyslovou, řemeslnou nebo jinou výrobu, popřípadě služby mající charakter výroby, a dále pro skladování výrobků, hmot a materiálů, kromě staveb pro skladování uvedených pod písmenem,*
- f) *stavbou pro zemědělství:*
 - 1) *stavba pro hospodářská zvířata,*
 - 2) *doprovodná stavba pro hospodářská zvířata,*
 - 3) *stavba pro posklizňovou úpravu a skladování produktů rostlinné výroby,*
 - 4) *stavba pro skladování minerálních hnojiv,*
 - 5) *stavba pro skladování přípravků a prostředků na ochranu rostlin,*
 - 6) *příruční sklad. [7]*

Dále jsou v tomto paragrafu definovány ještě části staveb, a to byty, místnosti prostorově uzavřené části stavebního díla, obytné místnosti, pobytové místnosti a havarijní jímky.

4. Stavebně-technický stav staveb

Pro zjištění stavebně-technického stavu stavby, slouží stavebně-technický průzkum se zkratkou STP. Tento průzkum zahrnuje metody nedestruktivní, semidestruktivní a destruktivní, které se dále člení. Stavebně-technický průzkum provádíme například při ověření stavu a vlastností konstrukcí pro statický výpočet, před zahájením výstavby v těsné blízkosti, před přestavbou nebo přístavbou a také při změně majitele objektu.

Mě bude nejvíce zajímat STP při příležitosti změny majitele objektu. Z důvodu ochrany objektu před znehodnocením se při tvorbě ceny objektu používají pouze metody nedestruktivní (smyslové, vizuální). Průzkumu prováděnému pro tyto účely říkáme **ohledání nemovitosti pro ocenění**.

4.1 Zásady při ohledání nemovitosti

- Předem je třeba nastudovat posuzovanou problematiku a příslušný předpis. Předpis je vhodné vzít s sebou pro případ, kdyby nastala nějaká nepředvídaná komplikace.
- Pro některé druhy ohledání je vhodné připravit si předem formuláře pro ohledání (celkové údaje o objednateli a účelu posudku, o areálu jednotlivé druhy staveb, pozemky trvalé porosty).
- Po příchodu je vhodné se nejprve představit přítomným a vysvětlit jim důvody a postup místního šetření.
- Dále je třeba seznámit se s celým oceňovaným areálem a stanovit si pořadí prací. Vyplácí se za dobrého počasí nejprve ohledat stavby, pozemky a porosty, jež jsou venku (dokud neprší a je dobře vidět).
- Pokud znalci není umožněno prohlédnout vše potřebné pro ohledání (například není vpuštěn do nemovitosti nebo některé její části, kterou potřebuje prohlédnout) a není přímo přislíbena možnost v jiném termínu, zpravidla od ohledání upustí a oznámí problém zadavateli posudku. Vstup si v žádném případě nevynucuje.
- Není přípustné, aby uživatel nemovitosti bránil některé ze stran zúčastnit se ohledání celé nemovitosti; podle nálezu Ústavního soudu by byl tento účastník krácen na svých právech na spravedlivý proces a ohledání by se muselo opakovat.
- Pokud během šetření propukne mezi stranami nějaký spor, je třeba k němu přistupovat uvážlivě.
- Prohlídku provádíme důkladně; soustavně je potřeba si uvědomovat, jak bude postupovat výpočet ceny, aby nám potom následně v kanceláři nic nechybělo.
- Záznam ohledání by měl být natolik podrobný, aby se jednalo o prakticky hotový odhad, bez závěrečných výpočtů. Čas strávený podrobnostmi při ohledání se několikanásobně ušetří v kanceláři při dokončování odhadu.
- Budovy ohledáváme systematicky, od sklepa po půdu nebo obráceně, nikoliv na přeskáčku. Nejprve objekt obejdeme zvenku, abychom si učinili celkovou představu. [9]

4.2 Výsledky ohledání

Výsledkem je zpráva o provedeném průzkumu. Příklad možného členění zprávy:

1. Základní údaje (identifikační údaje o akci, o objednateli a zhotoviteli průzkumu, přesná specifikace zadání).
2. Specifikace podkladových materiálů, případně popis získávání nutných informací.
3. Nález - charakteristika objektu a jeho okolí:
 - poloha objektu,
 - stáří, stavební vývoj a provozní využívání objektu, konstrukční řešení objektu,
 - popis okolí objektu,
 - popis fyzického stavu konstrukcí objektů,
 - popis provozních podmínek v objektu,
 - lokalizace, popis a stanovení příčin zjištěných vad a poruch.

K písemně zaznamenaným informacím je dobré pořizovat i vizualizaci v podobě fotodokumentace.

Podrobné členění závěrečné zprávy o stavebně-technickém průzkumu bude v jednotlivých konkrétních případech rozdílné. [19]

5 Metody stanovení opotřebení

V této kapitole se zaměřuji na metody stanovující opotřebení staveb. Ve všeobecné části popisují potřebné pojmy a základní principy vyjádření opotřebení. Jako fundamentální lze označit **metodu lineární**. Tato metoda říká, že věc se opotřebovává rovnoměrně s uplynulým časem. Následné metody z ní vycházejí a snaží se více upřesnit opotřebení staveb. Z lineárního průběhu se funkce mění na částečně nebo zcela nelineární. Osa *x* reprezentuje **relativní stáří stavby** a osa *y* **technickou hodnotu stavby**. Technickou hodnotu lze brát jako opak **opotřebení**. Když je technická hodnota stavby 80 %, opotřebení je rovno v daném okamžiku 20 %.

Analytická metoda se zaměřuje na základní konstrukční prvky stavebních objektů. Stanovuje opotřebení jednotlivých konstrukčních prvků, které skládá ve větší celek stavby s cílem přesnějšího výsledku. Současná vyhláška č. 441/2013 Sb., stanovuje, kdy musí být tato metoda použita a podrobně definuje vstupní parametry konstrukčních prvků.

5.1 Všeobecně k opotřebení staveb

Skutečnost, že stavba stárnutím a používáním postupně degraduje, vyjadřujeme pojmem opotřebení stavby. Rozeznáváme zde následující pojmy: [9]

Opotřebení (A, A_i, \dots)

Opotřebení (též znehodnocení, někdy je používán termín amortizace; není však totožné s amortizací účetní, s odpisy; ve starší literatuře sešlost stavby apod.); veličina se označuje takto: [9]

A resp. u různých metod výpočtu opotřebení odlišujeme indexem: [9]

- **A_L** je opotřebení vypočtené metodou lineární,
- **A_K** je opotřebení vypočtené metodou kvadratickou,
- **A_S** je opotřebení vypočtené metodou semikvadratickou,
- **A_{LG}** je opotřebení vypočtené metodou logaritmickou,
- **A_B** je opotřebení vypočtené metodou mocninnou. [9]

Udává se v procentech z hodnoty nové stavby, v některých případech (je výslovně uvedeno) jen poměrnou hodnotu z jedné (např. opotřebení 20 % je poměrnou hodnotou vyjádřeno 0,20). [9]

Technická hodnota stavby (TH)

Technická hodnota stavby je hodnota odpovídající okamžitému technickému stavu stavby v poměru k téže stavbě nové. Udává se obvykle v procentech a platí: [9]

$$A (\%) + TH (\%) = 100 \% \quad \text{resp. v poměrné hodnotě} \quad A + TH = 1$$

z toho

$$A (\%) = 100 \% - TH (\%) \quad \text{resp. v poměrné hodnotě} \quad A = 1 - TH$$

a naopak

$$TH (\%) = 100 \% - A (\%) \quad \text{resp. v poměrné hodnotě} \quad TH = 1 - A$$

Stáří stavby (S)

Stáří stavby se uvádí ke dni, ke kterému se provádí ocenění. Jednotkou jsou roky, bez ohledu na měsíce a dny. Stáří zásadně počítáme jako rozdíl letopočtů roku ocenění a roku vzniku stavby. [9]

Relativní stáří stavby (Sr)

Relativní stáří stavby je veličina, kterou bylo třeba nově zavést pro výpočet životnosti u starých a přestárých staveb. Udává, kolik procent ze základní (tabulkové) životnosti ZZ skutečné stáří reprezentuje: [9]

$$Sr = \frac{S}{ZZ} \cdot 100 \%$$

Ekonomická životnost

Jde o dobu od vzniku stavby do jejího hospodářského zániku. Bývá obvykle kratší než technická životnost. V zemích, ve kterých se uplatňuje tržní hospodářství, je možno považovat za okamžik ekonomického zániku situaci, kdy je výhodnější na daném místě stavbu zlikvidovat a postavit novou, která bude přinášet vyšší zisk (resp. provést celkovou opravu a modernizaci, což ovšem často bývá nákladnější než odstranění původní a vybudování nové stavby). Kritériem také může být výše nákladů na běžnou údržbu v porovnání s výnosem stavby. Ekonomickým dožitím stavby může být zejména u staveb provozní situace, kdy se jedná o stavbu jednoúčelovou a v daném místě a čase daný druh provozu zanikne. [9]

Zbytková životnost stavby (T)

Zbývající životnost stavby (zbytková životnost, doba dalšího trvání stavby, předpokládaná zbytková životnost aj.). Při běžné údržbě je to doba od data odhadu do zchátrání stavby (v rocích). Při dobrém stavu se označí jako TT. [9]

Součinitel okamžitého stavu (Q)

Součinitel okamžitého stavu vyjadřuje v procentech, zda stav PDŽ (prvku dlouhodobé životnosti) k okamžitému odhadu odpovídá dobrému stavu (100 %) nebo je přiměřeně horší. Platí: [9]

$$T = Q \cdot TT$$

Životnost stavby (Z)

Životnost stavby je celková předpokládaná životnost stavby při běžné údržbě od jejího vzniku do zchátrání. Udává se v rocích a platí: [9]

$$Z = S + T$$

Základní (tabulková) životnost stavby (ZZ)

Základní (tabulková) životnost stavby je hodnota, udávaná pro daný typ stavby v předpisu, resp. literatuře; v ČSN 73 0031 „základní užitková životnost stavby“. [9]

Roční procento znehodnocení (Pr)

Má stejnou hodnotu každý rok pouze u lineární metody výpočtu opotřebení. Udává se v procentech za rok. [9]

Prvky dlouhodobé životnosti (PDŽ)

Stavebně technické prvky, resp. konstrukce, mající rozhodující vliv na životnost stavby (během životnosti stavby se zpravidla nemění, obvykle až částečně při GO - generální opravě). Patří sem zejména:

- základy,
- svislé nosné konstrukce,
- stropy,
- nosná schodiště,
- krovy. [9]

Prvky krátkodobé životnosti (PKŽ)

Stavebně technické prvky, u nichž se alespoň zčásti předpokládá nejméně jedna výměna za dobu životnosti stavby. [9]

5.2 Klasické metody výpočtu opotřebení

Jedná se o metody, jež průběh opotřebení v čase považují za funkci, kterou lze vyjádřit přímkou, spojitou nebo lomenou křivkou. [9]

5.2.1 Metoda lineární

Lineární metoda předpokládá, že opotřebení roste přímo úměrně s časem, od nuly u nové stavby do 100 % u stavby zcela zchátralé. Předpisem zde bývá někdy stanovena hranice. Rovněž se doporučuje u staveb starších, dobře provedených a udržovaných, použít opotřebení nejvýše 60 % až 70 %. S touto výhradou pak lze výpočet opotřebení lineární metodou matematicky vyjádřit takto (veličiny v %): [9]

Roční znehodnocení:

$$Pr = \frac{100}{Z} = \frac{100}{S + T}$$

Opotřebení celkové při lineární metodě:

$$A_L = S \cdot Pr = S \cdot \frac{100}{Z} = 100 \cdot \frac{S}{Z} = 100 \cdot \frac{S}{S + T}$$

Na použití lineární metody jsou různé názory. Je zřejmé, že se jedná o metodu početně velmi jednoduchou, což vedlo k její oblibě zejména v době, kdy ještě nebyla k dispozici výpočetní technika. [9]

5.2.2 Kusýnova metoda

Kusýn (1892) jako druhou metodu vedle lineární uvádí postup vycházející z úvahy, že v prvních letech trvání stavby je opotřebení menší. Doporučuje v první osmině trvání stavby nepočítat opotřebení vůbec, potom pak lineárně do 100 %. Matematicky: [9]

pro $S \in < 0; S \cdot Z \div 8 >$ je $A = 0,$ $TH = 100 \%,$ $Pr = 0$

pro $S \in < S \cdot Z \div 8; Z >$ je $A = 100 \cdot (8 \cdot S - Z) \div (7 \cdot Z)$ $TH = 100 - A$

5.2.3 Metoda Kusýn - Röttingerova

Tato metoda předpokládá u stavby do stáří 1/10 předpokládané životnosti poloviční znehodnocení než u metody lineární: po dosažení této hodnoty je pak roční opotřebení mírně větší než u lineární metody, aby se nakonec dosáhlo 100 %. Matematicky: [9]

pro stáří v intervalu $S \in < 0; S \cdot Z \div 10 >$ je

$A = 0,5 \cdot 100 \cdot (S \div Z) = 50 \cdot (S \div Z)$ $TH = 100 - A = 50 \cdot (2 \cdot Z - S) \div Z$

pro $S \in < S \cdot Z \div 10; Z >$ pak

$A = 10 \cdot (95 \cdot S \div Z - 5) \div 9$ $TH = 950 \cdot (1 - S \div Z) \div 9$

5.2.4 Rossova metoda

Metoda uvažuje, že opotřebení je opět zpočátku nižší, v dalším průběhu stáří stavby se postupně zvyšuje. Celková životnost se rozděluje na pět stejně dlouhých období životnosti. Mezi jednotlivými rozhraními je průběh lineární. Viz tabulka 1. [9]

Tabulka 1 - Dělení období dle Rossovy metody

Období	Opotřebení	Kumulované opotřebení
1.	$3 \div 25$; 12 %	$3 \div 25$; 12 %
2.	$4 \div 25$; 16 %	$7 \div 25$; 28 %
3.	$5 \div 25$; 20 %	$12 \div 25$; 48 %
4.	$6 \div 25$; 24 %	$18 \div 25$; 72 %
5.	$7 \div 25$; 28 %	$25 \div 25$; 100 %

Matematicky: [9]

první období, $S \in < 0; Z \div 5 >$ je

$$A = 60 \cdot S \div Z$$

$$TH = 100 - 60 \cdot S \div Z$$

druhé období, $S \in < Z \div 5; 2 \cdot Z \div 5 >$ je

$$A = 12 + 80 \cdot (S - 0,2 \cdot Z) \div Z$$

$$TH = 88 - 80 \cdot (S - 0,2 \cdot Z) \div Z$$

třetí období, $S \in < 2 \cdot Z \div 5; 3 \cdot Z \div 5 >$ je

$$A = 28 + 100 \cdot (S - 0,4 \cdot Z) \div Z$$

$$TH = 72 - 100 \cdot (S - 0,4 \cdot Z) \div Z$$

čtvrté období, $S \in < 3 \cdot Z \div 5; 4 \cdot Z \div 5 >$ je

$$A = 48 + 120 \cdot (S - 0,6 \cdot Z) \div Z$$

$$TH = 52 - 120 \cdot (S - 0,6 \cdot Z) \div Z$$

páté období, $S \in < 4 \cdot Z \div 5; Z >$ je

$$A = 72 + 140 \cdot (S - 0,8 \cdot Z) \div Z$$

$$TH = 28 - 140 \cdot (S - 0,8 \cdot Z) \div Z$$

5.2.5 Metoda kvadratická (Eytelweinova, Starkova)

Průběh opotřebení je zde vyjádřen kvadratickou funkcí; důsledkem je, že v počátku je opotřebení velmi nízké, v konečné fázi pak stoupá velmi strmě. Matematicky je vyjádřeno vztahy: [9]

$$A_K = 100 \cdot \frac{S^2}{Z^2}$$

$$TH = 100 \cdot \left(1 - \frac{S^2}{Z^2}\right)$$

5.2.6 Metoda semikvadratická (Ungerova, Abelesova)

Opotřebení se při této metodě vyjadřuje jako průměr mezi metodou lineární a metodou kvadratickou; matematicky vyjádřeno: [9]

$$A_S = 100 \cdot \frac{\frac{S}{Z} + \frac{S^2}{Z^2}}{2} = 50 \cdot \left(\frac{S}{Z} + \frac{S^2}{Z^2} \right)$$

Metoda se velmi blíží metodě Rossové, je však spojitá a početně podstatně jednodušší (v době výpočetní techniky). V pětinách životnosti jsou hodnoty obou metod shodné. [9]

5.2.7 Metoda lineární se zbytkem

Autoři této metody vycházeli z úvahy, že stavba i v okamžiku dožití má určitou cenu. Tomuto pak přizpůsobili sklon přímky tím, že předřadili do rovnice přímky směrnici c :

$$A_{LZ} = c \cdot \frac{100 \cdot S}{Z} \qquad TH = 100 - A = \frac{100 \cdot (Z - c \cdot S)}{Z}$$

Pro konečnou fázi, kdy $S=Z$, bude zbytková technická hodnota:

$$TH = 100 \cdot (Z - c \cdot Z) \div Z = 100 \cdot (1 - c)$$

Např. pro směrnici $c = 0,9$ bude zbytek při dožití celé životnosti:

$$TH = 100 \cdot (1 - 0,9) = 100 \cdot 0,1 = 10 \%$$

a pro $c = 0,8$

$$TH = 100 \cdot (1 - 0,8) = 100 \cdot 0,2 = 20 \%$$

Je zřejmé, že obdobně by bylo možno koeficientem c upravit vzorce pro výpočet opotřebení i u jiných metod než lineární a zůstal by obdobný zbytek. [9]

5.2.8 Metoda logaritmická

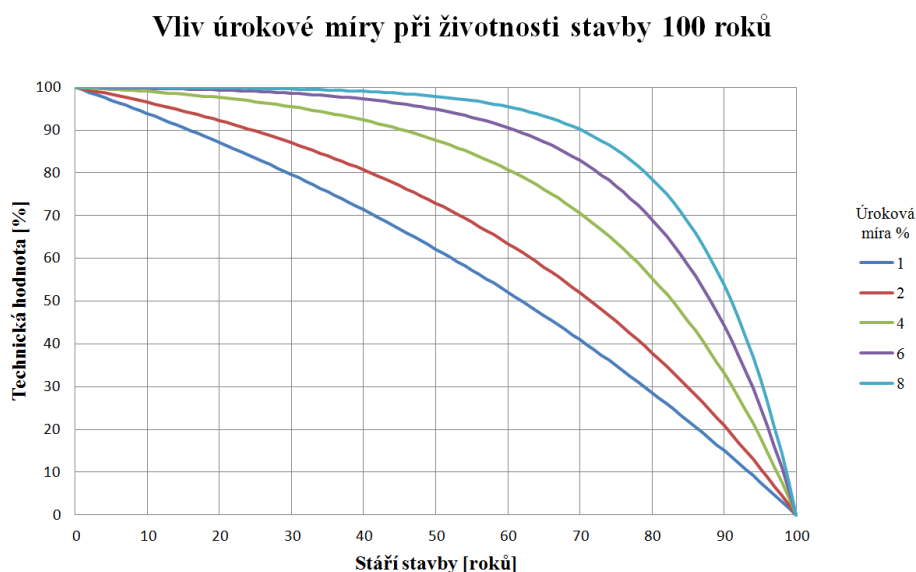
Tato metoda vychází z pravidel složitého úrokování. Matematicky se vyjadřuje následujícími vztahy: [9]

uje úroková míra,
 qje úročitel ($q = 1 + u \div 100$)

$$A_{LG} = 100 \cdot \frac{q^S - 1}{q^Z - 1} \qquad TH = 100 - A_{LG} = \frac{q^Z - q^S}{q^Z - 1}$$

Je zřejmé, že se jedná o metody víceméně kuriózní, zvláště při vyšším u ; opotřebení je také tím menší, čím je Z větší. Tato metoda byla použita mezinárodní komisí při

zjišťování škod, způsobených na budovách německým vpádem do Belgie za I. světové války a náhrady za ně. Viz obrázek 3. [9]



Obrázek 3 - Vliv úrokové míry při životnosti stavby 100 let

5.2.9 Porovnání klasických metod výpočtu opotřebení

Výše uvedené metody počítají s tím, že stavba se zhodnocuje jako celek stejně, všechny konstrukce, ze kterých je stavba provedena, mají v daném okamžiku stejné opotřebení, nebo alespoň výsledná hodnota opotřebení by měla vyjadřovat jakýsi průměr z opotřebení všech konstrukcí. Proto autoři doporučují převážně z hlediska stavebně technické hodnoty stavby použít pro stavby neudržované, zejména v počátku jejich životnosti, metodu lineární. U staveb po generálních opravách a staveb řádně udržovaných se doporučuje metoda lineárně kvadratická. Při velmi dobré úrovni údržby, resp. po rozsáhlých opravách pak i metoda kvadratická. [9]

Kromě stavebně technické hodnoty stavby se na ceně podílejí samozřejmě i jiné vlivy. Například lokalita, poměr nabídky a poptávky, kupní síla, politická situace, atd.

5.3 Analytické metody výpočtu opotřebení staveb

Jedná se o metody, které využívají možnosti výpočtu opotřebení jako váženého průměru lineárního opotřebení jednotlivých prvků konstrukce, kdy každý prvek má svoje stáří, svoji životnost a z toho vypočtené vlastní opotřebení. U životnosti jednotlivých prvků je třeba dbát na vzájemné návaznosti dožití. [11]

Analytické metody se používají u výpočtu časové ceny věcí, jejichž jednotlivé díly mají různé stáří a stupeň opotřebení. Jako váha se používají cenové podíly. [11]

5.3.1 Analytická metoda

Podle aktuální vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku a její přílohy č. 21 v bodě 5 se tato metoda použije vždy v případech, kdy je: [11]

- a) stavba ve stádiu před nebo po opravě, mimo běžnou údržbu,*
- b) stavba v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu,*
- c) výpočet opotřebení stavby lineární metodou nevýstižný nebo je opotřebení objektivně větší než 85 %,*
- d) oceňována kulturní památka,*
- e) provedena nástavba, přístavba, vestavba,*
- f) je-li stavba poškozena vlivem živelní pohromy (zejména povodní nebo požárem).*

6. Výpočet opotřebení analytickou metodou vychází ze stanovení cenových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v tabulkách č. 1 až 6. Předpokládaná životnost těchto konstrukcí a vybavení je uvedena v tabulce č. 7. Opotřebení stavby v procentech se vypočte podle vzorce: [11]

$$\sum_{i=1}^n \left(\frac{B_i}{C_i} \cdot 100 \cdot A_i \right)$$

kde

n.....počet položek konstrukcí a vybavení ve stavbě se vyskytujících,

A_i.....cenové podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení uvedené v tabulkách č. 1 až 6 upravené podle skutečně zjištěného stavu v návaznosti na výpočet koeficientu vybavení K₄; součet cenových podílů se i po těchto úpravách rovná 1,000,

B_i.....skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení,

C_i.....předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení uvedená v tabulce č. 7, popřípadě stanovená s ohledem na skutečný stavebně technický stav konstrukce, přičemž platí vztah $B_i \leq C_i$ (v případě ukončení technické životnosti některé konstrukce a vybavení se předpokládaná životnost rovná jejímu skutečnému stáří).

Pokud nelze zjistit stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení, odborně se odhadne. Lze odhadnout i poměr: [11]

$$\frac{B_i}{C_i}$$

Je-li stavba užívána k různým účelům, opotřebení se vypočte pro každou část samostatně podle způsobu užívání. [11]

6 Druhy cen

V této kapitole se zabývám druhy cen a hodnotou. V tržní ekonomice představuje cena množství peněz, které je potřeba ke směně za daný statek, službu, zboží apod. Dá se říct, že cena je parametr pořizované věci. Cena může vyjadřovat hodnotu. Cena je vyjádřena v penězích za účelem směny, náhrady škody, peněžního vyrovnání, atd. Peníze jsou nejuniverzálnějším nástrojem směny. Peníze jako takové můžeme mít v různých měnách. Na trhu s nemovitostmi v České republice používáme České koruny. Peníze patří k nejvíce likvidním prostředkům. Nemovitosti tak likvidní zdaleka nejsou.

6.1 Cena a hodnota

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. [9]

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit na jedné straně kupujícím a poptávajícím na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce vyjadřuje hodnota užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto nutné vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována. [9]

6.2 Cena stanovená dle cenového předpisu

Oceňování nemovitostí podle oceňovacího předpisu se provádí například při zjištění ceny pro účely darování nemovitosti, pro účely vypořádání SJM, při dělení a vypořádání spoluvlastnictví, pro účely výpočtu daně z převodu nemovitosti, restituce atd. [14]

Při objednání znaleckého posudku je důležité vědět, jaký typ ocenění je požadován. V zásadě se ve většině případů jedná o dva možné typy ocenění cenou administrativní (podle oceňovacího předpisu, tj. zákona o oceňování majetku a příslušných prováděcích vyhlášek), nebo cenou v místě a čase obvyklou (jinak též ne zcela přesně nazývanou cenou tržní). [14]

Cena zjištěná podle cenového předpisu; v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, a prováděcí oceňovací vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. v platném znění. Zákon stanoví v § 2 odstavce (3): *Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.* Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění také specifikuje případy, kdy je potřeba provést úřední ocenění zjištěnou cenou. [9]

6.3 Cena pořizovací

Pod pojmem pořizovací cena si vybavím cenu statku včetně nákladů na jeho pořízení. Například pořizovací cena zboží, které si objednáme přes internet, zahrnuje: cenu zboží, balné, náklady na přepravu a náklady na dobírku. Cena pořizovací se tedy bude skládat z těchto čtyř položek. Cena za samotné zboží se označuje jako cena pořízení.

Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení, se vyskytuje nejčastěji v účetní evidenci. [9]

V zákoně o účetnictví č. 563/91 Sb., je definována v § 25 odstavci 5 takto:

(5) Pro účely tohoto zákona se rozumí

a) pořizovací cenou cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související. [4]

6.4 Cena reprodukční

Cenou reprodukční rozumíme cenu, za kterou můžeme daný statek, zboží nebo službu nahradit. Reprodukční cena nemovitosti se skládá ze sumy nákladů realizace nové porovnatelné nemovitosti. Může to být cena duplikátu.

Jedná se o cenu (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, a to bez odpočtu opotřebení. [9]

Zjišťuje se u staveb buď pracně podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy apod. [9]

V zákoně o účetnictví č. 563/91 Sb., je definována v § 25 odstavci 5 takto:

(5) Pro účely tohoto zákona se rozumí

a) reprodukční pořizovací cenou cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje, ... [4]

6.5 Věcná hodnota

Věcná hodnota se váže k věcem, které jsou již v určité fázi používání. Věcná hodnota je cena, za kterou se dá stejná věc pořídit teď jako nová. Tato cena se však musí snížit o průměrné opotřebení věci, které je obvyklé pro danou fázi životního cyklu.

Reprodukční cena věci, která je snížena o přiměřené opotřebení, odpovídá průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzitě používání, ve výsledku je pak

snížena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité používání věci. [9]

V zákonu o oceňování majetku je obdobou této ceny tzv. „**cena zjištěná nákladovým způsobem**“ [9]

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je v § 2 odstavec 5 uvedeno:

- (5) *Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je*
a) *nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění, ...*
[2]

Je zde však třeba poznamenat, že časové ceně odpovídá cena zjištěná nákladovým způsobem **bez koeficientu prodejnosti Kp**. [9]

6.6 Výnosová hodnota

Jedná se o součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z nemovitosti. Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. [9]

Výnosová hodnota úzce souvisí s čistou současnou hodnotou, která má zkratku NPV z anglického nett present value. Současná hodnota (PV) se spočítá za pomoci diskontního faktoru. Diskontní faktor je vzorec, do kterého je zapotřebí dosadit diskontní sazbu. Diskontní sazbu si lze zvolit podle osobních preferencí nebo je dána konkrétním předpisem např. u veřejných zakázek v metodice CBA. Lze ji také stanovit jako rovnou úrokové sazbě ČNB. Následně se dopočítají diskontní faktory pro zvolená období. Těmito faktory se vynásobí předpokládané výnosy zvolených období. Současná hodnota (PV) je potom suma všech těchto vynásobených výnosů diskontním faktorem za zvolená období. Čistá současná hodnota (NPV) se dopočítá jako současná hodnota (PV) mínus investiční náklad (IN). Jestliže vyjde NPV kladné, podnikatelský záměr (např. pronájem nemovitosti) je rentabilní pro danou diskontní sazbu.

U nemovitostí zjistíme výnosovou hodnotu z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitosti, daň z nemovitostí, pojištění apod. [9]

V zákonu o oceňování majetku je obdobou této ceny tzv. „**cena zjištěná výnosovým způsobem**“. [9]

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je v § 2 odstavec 5 uvedeno:

- (5) *Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je*

- a) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry), ... [2]

6.7 Cena obvyklá

Za cenu obvyklou lze označit takovou cenu, která je pro nás přijatelná v daném místě a čase. Může to být např. průměrná cena pohonných hmot v daném regionu.

Je to cena, za kterou je možno danou nebo srovnatelnou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. [9]

Obvyklá cena se zpravidla zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obchodních věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku. [9]

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je v § 2 odstavec 1 uvedeno:

(1) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby... Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. [2]

V zákonu č. 526/1990 Sb., o cenách je v § 2 odstavec 6 uvedeno:

(6) Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku. [5]

6.8 Mimořádná cena

Hodnota s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci. [9]

Podle občanského zákona č. 89/2012 Sb. se mimořádná cena stanovuje když:

§ 492 Všeobecná ustanovení

(2) Mimořádná cena věci se stanoví, má-li se její hodnota nahradit s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci.[1]

6.9 Cena dohodnutá

Cena dohodnutá je cenou stanovenou na základě dohody smluvních stran. Jedná se o cenu konečnou, zahrnující veškeré náklady za řádné provedení díla zhotovitelem v souladu s danou smlouvou. Tato cena může být měněna pouze se souhlasem smluvních stran či způsobem, který byl ve smlouvě dohodnut. [16]

6.10 Cena v tísní

Jedná se o pojem, který používají banky pro takovou cenu, za jakou je zcela jistě nemovitost rychle prodejná. [10]

6.11 Cena z dražby

Cena z dražby se skládá z **ceny obvyklé** vynásobené koeficientem pro dané kolo dražby. Tato cena je startovací úroveň. Dále se cena z dražby řídí poptávkou. Maximální cena z dražby není stanovena. [15]

Koeficienty pro jednotlivá kola:

1. kolo dražby: dvě třetiny obvyklé ceny,
2. kolo dražby: polovina obvyklé ceny,
3. kolo dražby: 40 procent obvyklé ceny,
4. kolo dražby: 30 procent obvyklé ceny,
5. kolo dražby: 25 procent obvyklé ceny.

Vítěz dražby je ten, kdo učiní nejvyšší podání.

Pravidly dražby stanovuje zákon č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách. [15]

6.12 Výchozí cena

U novostaveb se používá výchozí cena, která odpovídá nákladům spojeným s rezidenční nemovitostí. Neodečítá se opotřebení. [10]

Výchozí cena je pojem pro cenu nové stavby bez odpočtu opotřebení. V pojistných podmínkách se někdy používá termín „cena nová“. [9]

6.13 Koeficient prodejnosti

Poměr mezi zprůměrovanými skutečně dosaženými prodejními cenami a časovými cenami nemovitostí určitého, resp. srovnatelného typu v rozhodné době a v rozhodném místě. Používá se zpravidla při porovnávací metodě zjištění obvyklé ceny. Označuje se Kp, resp. KP. [9]

$$Kp = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{COBi}{CČi}}{n}$$

COBi	dosažená cena nemovitosti -i-,
CČi	časová cena nemovitosti -i-,
n	počet nemovitostí pro výpočet Kp.

Koeficient prodejnosti byl dlouhá léta součástí metodiky nákladového oceňování staveb podle oceňovací vyhlášky. Od vyhlášky č. 441/2013 Sb. je místo Kp použit při nákladovém oceňování koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce: [9]

$$pp = I_T \cdot I_P$$

I_T	index trhu
I_P	index polohy

7. Metody stanovení cen staveb

V této kapitole se zaměřuji na tři základní přístupy oceňování. Popíši jejich principy, z čeho vycházejí, na čem závisejí a jak se aplikují. Každá z metod se hodí více či méně pro určitou situaci ocenění. Klíčové informace se již nacházejí v samotných názvech těchto metod:

- srovnávací (komparativní) metoda,
- výnosová metoda,
- nákladová metoda.

7.1 Srovnávací metoda ocenění

Srovnávacích metod je celá řada. Vzájemně se od sebe liší počty kritérií, subjekty porovnání, hloubkou zpracování, informační náročností. Mezi tyto metody patří metoda **monokriteriální**, při níž je porovnání prováděno pouze na základě jednoho kritéria (například velikosti). Opakem této metody je metoda **multikriteriální**, při níž je porovnání prováděno na základě více kritérií. Metoda přímého porovnání porovnává přímo mezi nemovitostí srovnávanou a nemovitostí oceňovanou. Metoda nepřímého porovnání, též „bazická“ je termín pro metodu, při níž je oceňovaná nemovitost porovnávána se standardním objektem přesně definovaných vlastností a cenou. [9]

Přístup na bázi porovnání je založen na tržním principu srovnání hodnoty oceňované nemovitosti s cenami obdobných nemovitostí, které byly v nedávné době realizovány, tzn. prodány/koupeny na trhu. Jeho výsledkem je tzv. porovnávací hodnota. Porovnávací hodnota se rovná ceně podobné nemovitosti dosažené na volném trhu se zohledněním odlišností a časového posunu. Základní myšlenkou porovnávacího přístupu je, že hledaná tržní hodnota je v přímé relaci k cenám porovnatelných konkurenčních nemovitostí. Můžeme předpokládat, že spolehlivost výsledku porovnávací metody klesá s počtem a velikostí vzájemných odlišností mezi oceňovanou nemovitostí a vzorky, tzn. nemovitostmi použitými pro porovnání. Jak již bylo zmíněno, porovnávací přístup odráží situaci na trhu, proto je při hledání porovnávací hodnoty důležitý princip nabídky a poptávky. Tržní poptávku tvoří kupující a nabídku vytvářejí nabízené nemovitosti (nemovitosti volné, k prodeji, ale i realizované nebo plánované). Pokud roste poptávka v určitém segmentu trhu, ceny rostou. Pokud je poptávka nízká, ceny klesají. Změny v nabídce nemovitostí se obvykle opoždějí za změnami v poptávce. Je to dáno faktem, že nabídku nemovitostí tvoří převážně obsazené nemovitosti, které se uvolňují relativně pomalu, nebo nová výstavba, jejíž realizace je rovněž spojena s časovým odstupem. Odhad tržní hodnoty nemovitosti musí být založen na kvalitní a podrobné analýze trhu v daném segmentu. [21]

Mezi předpoklady použití těchto srovnávacích metod patří existence podobných nemovitostí se srovnatelnou rozlohou, využitím, kvalitou, technickým stavem a parametry. Z tohoto důvodu nemůžeme dané metody použít na nově vznikajícím trhu. Oceňování se provádí na základě vyhodnocení cenové databáze a analýzy trhu. Data pro oceňování by neměla být starší více než jeden rok. Za ideální informaci o ceně se dá

považovat cena realizovaného prodeje nemovitosti. U inzerovaných cen je důležité si uvědomit, že tyto ceny jsou z pravidla vyšší (cca o 10 %).

Postup:

Použití porovnávacího přístupu odhadu tržní hodnoty nemovitosti je proces, který je obvykle členěn do 3 základních etap:

- přípravná fáze - sběr informací,
- porovnávací fáze - výběr vzorků (nemovitostí pro porovnání), volba vhodného způsobu a jednotky porovnání, nalezení cenotvorných odlišností, aplikace porovnávací analýzy,
- závěrečná fáze - analýza a vyhodnocení dílčích výsledků, výsledná indikace porovnávací hodnoty. [21]

7.2 Výnosová metoda ocenění

Přístup na základě kapitalizace výnosů je založen na ekonomickém pohledu na nemovitost, preferuje užité hledisko a jeho výsledkem je tzv. výnosová hodnota. Pokud je možné budoucí prospěch vyjádřit jako řadu očekávaných budoucích výnosů, můžeme výnosovou hodnotu nemovitosti definovat jako součet všech předpokládaných budoucích výnosů plynoucích z nemovitosti kapitalizovaných na současnou hodnotu. Výpočet výnosové hodnoty nemovitosti je založen na časové hodnotě peněz a relativním riziku investice. Do očekávaných výnosů plynoucích z nemovitosti musíme promítnout možné změny výnosů i kapitalizačních měr, ale i změny hodnoty nemovitosti, které souvisejí s technickými změnami (opotřebení, znehodnocení), se změnami funkčními, užitkovými, právními, finančními, ekonomickými apod. V případě výnosového přístupu předpokládáme, že čím větší je počet a rozsah pronajímatelných ploch a čím větší je jejich kvalita, tím vyšší výnos můžeme předpokládat. [22]

Stěžejním principem tržního oceňování je princip nabídky a poptávky. V souvislosti s výnosovou hodnotou má stav nabídky a poptávky vliv na odhad výše budoucích výnosů z nemovitostí, na představy účastníků trhu o míře návratnosti a míře výnosnosti. Velikosti výnosů konkurenčních nemovitostí se obvykle příliš neliší, pokud se jedná o stejné podmínky, rozsah i kvalitu služeb. To vede k relativně shodným rovnovážným cenám těchto nemovitostí. [22]

Budoucí prospěch lze definovat jako rozdíl mezi všemi pozitivními efekty plynoucími z vlastnictví nemovitosti (výnosy) a mezi podmiňujícími negativními efekty (náklady). Výnos pro potřeby zjištění výnosové hodnoty nemovitosti chápeme jako rozdíl mezi všemi předpokládanými příjmy, resp. výnosy z nemovitosti (bez služeb), a výdaji, resp. náklady, spojenými s vlastnictvím a provozem nemovitosti, obvykle za období jednoho roku. [22]

Náklady spojené s pronajímáním nemovitosti: [9]

- daň z nemovitosti,

- pojištění stavby (živelní a odpovědnostní),
- náklady na opravy a údržbu,
- správa nemovitosti,
- amortizace (odpisy),
- případně nájemné z pozemku, pokud má jiného vlastníka, resp. stavební plat, bylo-li sjednáno právo stavby k cizímu pozemku hrazené formou stavebního platu.

Strany si ujednají, která plnění spojená například s užíváním bytu nebo nebytového prostoru zajistí pronajímatel: [9]

- ústřední (dálkové) vytápění,
- dodávku teplé vody,
- úklid společných prostor v domě,
- užívání výtahu,
- dodávku vody z vodovodů a vodáren,
- odvodnění odpadních vod kanalizacemi,
- užívání domovní prádelny,
- osvětlení společných prostor v domě,
- kontrolu a čištění komínů,
- odvoz popela a smetí,
- odvoz splašků a čištění žump,
- vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou,
- popřípadě další služby, na nichž se pronajímatel s nájemcem dohodne.

Jako výnos označujeme nájemné. Nájemné je peněžní částka, kterou nájemce hradí pronajímateli nemovitosti za přenechání práva užívat nemovitost s přihlédnutím k její hodnotě a za údržbu a všechny náklady související s vlastnictvím a provozem nemovitosti. [9]

7.3 Nákladová metoda ocenění

Nekritické upřednostňování nákladové metody obvykle vychází z předpokladu, že žádný ekonomicky myslící investor nepostaví stavbu „neekonomicky“ nebo chceme-li „netržně“ a že ji logicky bude stavět tak, aby mu přinesla co největší zisk s minimálními investičními a provozními náklady. Prvním krokem takového investora by mělo být vypracování podnikatelského záměru. [11]

Základní princip nákladové metody spočívá v porovnání známých (skutečných) reprodukčních nákladů stavby s porovnatelnými technickými a funkčními vlastnostmi se stavbou oceňovanou a v analýze uplatnitelnosti těchto nákladů na trhu. [11]

Nákladový přístup se uplatňuje v oceňování při stanovení pojistné hodnoty, v některých případech částečně při stanovení náhrady škody při pojistné události a pochopitelně i v oceňování na tržních principech. [11]

Hodnota zjištěná nákladovou metodou představuje náklady na pořízení stavby snížené o znehodnocení (opotřebení) a zohlednění konkrétních vlivů (tzv. funkční nedostatky) a zohlednění obecných tržních vlivů (tzv. ekonomické nedostatky). [11]

Jednotlivé kroky výpočtu tržní hodnoty nákladovou metodou jsou následující: [20]

- podrobný popis nemovitosti (tzv. nález),
- výpočet obestavěného prostoru (podle ČSN EN 73 40 55, kde stavba je považována za geometrické těleso, vč. základů a střechy; nebo podle oceňovacího předpisu zjednodušeně, neuvažuje základy apod.),
- stanovení typu objektu, výpočet zastavěné plochy a případně dalších kvantitativních charakteristik,
- výpočet reprodukční ceny,
- odhad životnosti a stanovení výše opotřebení,
- analýza a ocenění případných funkčních a ekonomických nedostatků nemovitosti.

Podklady pro oceňování: [20]

Na trhu je k dispozici celá řada podkladů pro oceňování stavební produkce. Jejich poskytovateli jsou obvykle firmy nabízející softwarové nástroje pro kalkulace a rozpočtování. Podklady je možné získat v tištěné formě (katalogy, ceníky) nebo elektronické formě (databáze). V zásadě je možné rozlišovat podklady (sborníky, katalogy, databáze) obsahující položky v této podrobnosti: [20]

- jednotkové ceny - tzv. směrné ceny, orientační ceny (například cena 1 m³ zdiva cihelného nosného z CP 29 x 14 x 6,5, na MVC 2,5, pod omítku),
- cenové ukazatele na měrnou jednotku funkčního prvku - agregované jednotkové ceny (například cena za 1 m³ výkopů, 1 m² stěn, ...),
- nákladové nebo cenové ukazatele vztažené k měrné nebo účelové jednotce objektu (m³ obestavěného prostoru, m² užitné plochy, ...).

8. Analýza trhu s nemovitostmi

V této kapitole se zabývám analýzou trhu se stavebními pozemky a nemovitostmi v lokalitě Brno-město. Jedná se o analýzu nabízených cen na přelomu roku 2017/2018. Data pro analýzu jsou čerpána z internetových inzerátů. Základními prvky analýzy jsou stavební pozemky, domy pro bydlení před rekonstrukcí a domy pro bydlení po rekonstrukci. Cílem analýzy je určit průměrné nabízené ceny těchto nemovitostí.

8.1 Analýza inzerovaných cen pozemků

Cílem této části je zjistit průměrnou nabízenou cenu za m² stavebního pozemku.

Pro účely této analýzy jsem vybral pozemky s těmito parametry:

- veškeré pozemky jsou dle platného územního plánu města Brna vedeny jako stavební plochy s funkcí pro bydlení,
- pozemky se nejvíce blíží svým tvarem obdélníku,
- příjezdy k pozemkům jsou zajištěny zpevněnou asfaltovou komunikací,
- všechny pozemky disponují na svém okraji přípojkou vody, elektřiny a kanalizace,
- u většiny pozemků je zavedena přípojka plynu a datové služby přes optické vedení,
- na většině pozemků lze ihned zahájit výstavbu,
- na některých pozemcích s nižší pořizovací cenou je potřeba před zahájením výstavby odstranit drobnou suť nebo křoviny,
- dále se pozemky mohou lišit atraktivitou lokality. Všechny pozemky však spadají do lokality Brno-město,
- pozemky jsou bez zásadních omezení věcným břemenem,
- ceny neobsahují 4% daň z převodu nemovitosti,
- ceny jsou bez provize RK.

Přehled cen stavebních pozemků:

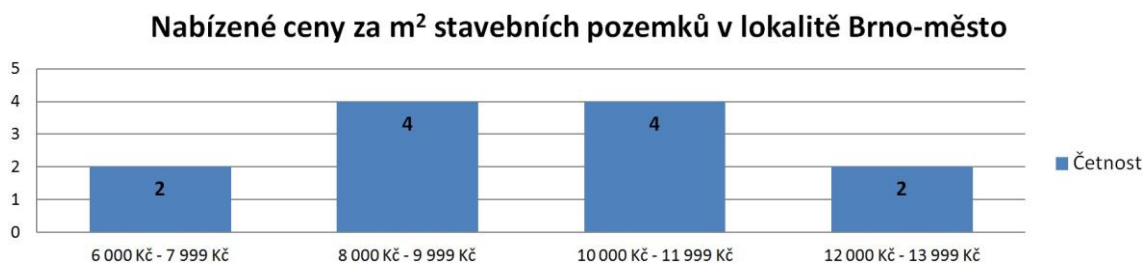
Tabulka 2 - Ceny stavebních pozemků

ID	Katastrální území s ulicí	Rozloha pozemku m ²	Nabízená cena Kč/m ²	Nabízená cena celkem Kč
P1	Husovice - Soběšická	710	7 323	5 199 000
P2	Husovice - Soběšická	553	8 861	4 900 000
P3	Ivanovice - Lažanská	503	8 009	4 028 640
P4	Královo Pole - Gustava Broma	356	11 517	4 100 000
P5	Královo Pole - Kociánka	386	12 096	4 669 056
P6	Královo Pole - Kociánka	667	12 000	8 004 000
P7	Lesná - Kosalcová	199	10 302	2 050 000
P8	Líšeň - Kubelíkova	457	9 387	4 290 000
P9	Mokrý Hora - Novoměstská	411	11 000	4 521 000
P10	Sadová - Kociánka	616	8 101	4 990 000
P11	Sadová - Kociánka	812	10 406	8 450 000
P12	Tuřany - Malínská	282	7 447	2 100 000

Průměr:	9.704,00 Kč/m²	Průměr:	496 m²
Medián:	9.844,00 Kč/m ²	Medián rozlohy:	480 m ²
Minimum:	7.323,00 Kč/m ²	Minimální rozloha:	199 m ²
Maximum:	12.096,00 Kč/m ²	Maximální rozloha:	812 m ²
Směrodatná odchylka:	1.679,00 Kč/m ²	Směrodatná odchylka:	175 m ²

Celkem analýza obsahuje 12 stavebních pozemků.

Graf znázorňuje četnost nabízených pozemků z uvedené databáze. Pozemky jsem rozdělil do cenových intervalů s cenovým rozpětím 2.999,00 Kč a jedná se o ceny za m² pozemku.



Obrázek 4 - Ceny stavebních pozemků

Výslednou průměrnou cenu si vysvětluji tak, že do analýzy byly zahrnuty pozemky nabízené developery. Dále jsem vybíral pozemky vhodné k takřka okamžité výstavbě. Výši ceny ovlivňuje také převis poptávky nad nabídkou stavebních pozemků v lokalitě Brno-město.

8.2 Analýza inzerovaných cen domů pro bydlení před rekonstrukcí

Cílem této části je zjistit průměrně nabízenou cenu za m² užitné plochy domů pro bydlení, které jsou před rekonstrukcí. V této analýze bude hrát zásadní roli plocha užitná spolu s inzerovanou cenou. Výstupy této analýzy budou sloužit ke srovnání s výsledky případové studie.

Pro účely této analýzy jsem vybral domy pro bydlení před rekonstrukcí s těmito parametry:

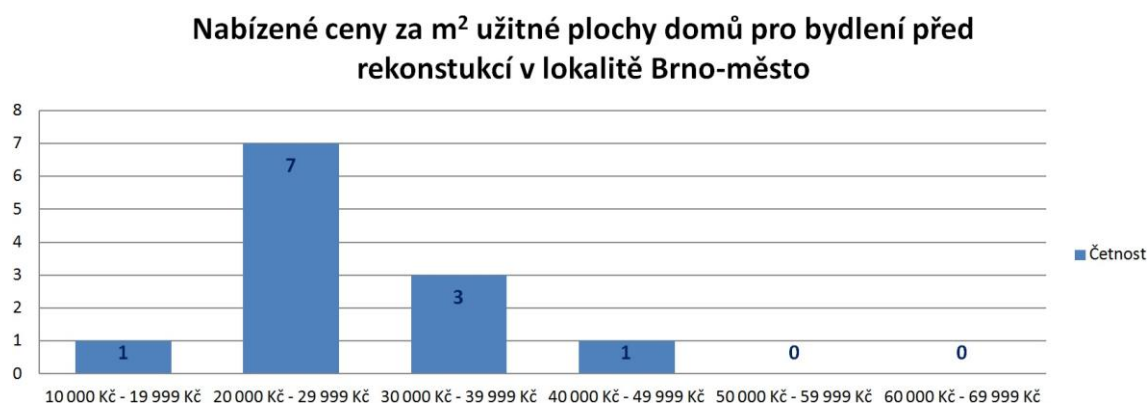
- objekty užívané k rodinnému bydlení,
- domy pro bydlení z lokality Brno-město,
- domy pro bydlení bez zásadního omezení věcným břemenem,
- stavebně-technický stav odpovídá domu pro bydlení před rekonstrukcí,
- ceny neobsahují 4% daň z převodu nemovitosti,
- ceny jsou uvedeny bez provize RK.

Přehled cen domů pro bydlení před rekonstrukcí:

Tabulka 3 - Ceny domů pro bydlení **před** rekonstrukcí

ID	Katastrální území s ulicí	Plocha užitná m ²	Plocha pozemku m ²	Nabízená cena Kč/m ²	Nabízená cena celkem Kč
B1	Husovice - Hálkova	156	200	30 769	4 800 000
B2	Kohoutovice - Desátková	101	128	27 723	2 800 000
B3	Komín - Podskalská	145	184	26 138	3 790 000
B4	Líšeň - Trnkova	64	94	46 719	2 990 000
B5	Líšeň - Nešverova	200	271	24 500	4 900 000
B6	Medlánky - Turistická	118	224	38 559	4 550 000
B7	Obřany - Fryčajova	200	586	23 450	4 690 000
B8	Obřany - Fantova	160	252	18 688	2 990 000
B9	Slatina - Podstránská	115	227	26 000	2 990 000
B10	Štýřice - Sovinec	272	591	28 640	7 790 000
B11	Tuřany - Dvorecká	55	136	38 182	2 100 000
B12	Židenice - Jílkova	150	168	29 333	4 400 000
Počet hodnot celkem					12
Minimum		55	94	18 688	2 100 000
Průměr		145	255	29 892	4 065 833
Maximum		272	591	46 719	7 790 000
Medián		148	212	28 181	4 095 000
Modus		200			2 990 000
Směrodatná odchylka		58	157	7 414	1 439 186
Směrodatná odchylka v % z průměru		40,29	61,60	24,80	35,40

Graf znázorňuje četnost výskytu nabízených domů pro bydlení před rekonstrukcí z vlastní databáze v cenových intervalech. Cenové intervaly jsou rozděleny s rozpětím 9.999,00 Kč a jedná se o ceny za m² užitné plochy.



Obrázek 5 - Nabízené ceny za m² před rekonstrukcí

8.3 Analýza inzerovaných cen domů pro bydlení po rekonstrukci

Cílem této části je zjistit průměrně nabízenou cenu za m² užitné plochy domů pro bydlení po rekonstrukci. V této analýze bude hrát zásadní roli plocha užitná spolu s

inzerovanou cenou. Výstupy této analýzy budou sloužit ke srovnání s výsledky případové studie.

Pro účely této analýzy jsem vybral domy pro bydlení po rekonstrukci s těmito parametry:

- objekty užívané k rodinnému bydlení,
- domy pro bydlení z lokality Brno-město,
- domy pro bydlení bez zásadního omezení věcným břemenem,
- stavebně-technický stav odpovídá domu pro bydlení po rekonstrukci,
- ceny neobsahují 4% daň z převodu nemovitosti,
- ceny jsou uvedeny bez provize RK.

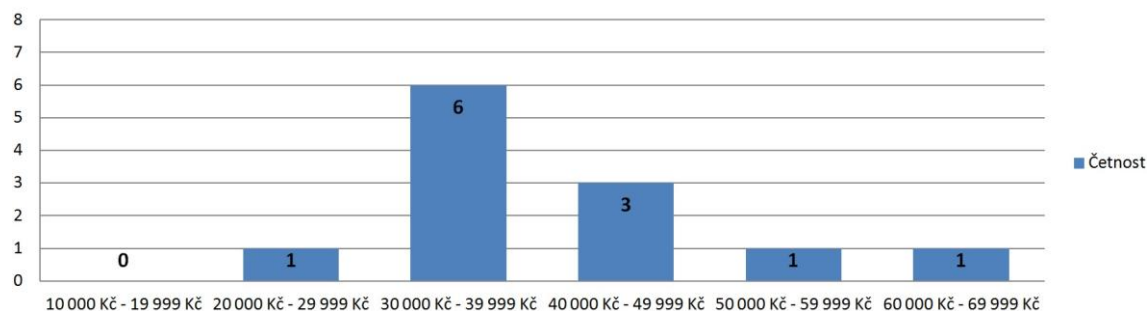
Přehled cen domů pro bydlení po rekonstrukci:

Tabulka 4 - Ceny domů pro bydlení po rekonstrukci

ID	Katastrální území s ulicí	Plocha užitná m ²	Plocha pozemku m ²	Nabízená cena Kč/m ²	Nabízená cena celkem Kč
BR1	Horní Heršpice - Rozhraní	165	594	39 394	6 500 000
BR2	Královo Pole - Berkova	340	271	46 765	15 900 000
BR3	Pisárky - Hroznová	272	150	38 805	10 555 000
BR4	Obřany - Desátková	180	243	43 889	7 900 000
BR5	Obřany - Fryčajova	226	311	27 611	6 240 000
BR6	Obřany - Výпустky	200	586	44 950	8 990 000
BR7	Starý Lískovec - Příčky	194	260	30 773	5 970 000
BR8	Starý Lískovec - Svah	175	294	36 000	6 300 000
BR9	Starý Lískovec - Svah	200	219	36 700	7 340 000
BR10	Stránice - Wolkrova	210	280	61 857	12 990 000
BR11	Židenice - Skopalíkova	140	144	59 286	8 300 000
BR12	Židenice - Vinařického	153	163	39 216	6 000 000
Počet hodnot celkem					12
Minimum		140	144	27 611	5 970 000
Průměr		205	293	42 104	8 582 083
Maximum		340	594	61 857	15 900 000
Medián		197	266	39 305	7 620 000
Modus		200			
Směrodatná odchylka		53	143	9 789	2 995 086
Směrodatná odchylka v % z průměru		25,79	48,88	23,25	34,90

Graf znázorňuje četnost nabízených domů pro bydlení po rekonstrukci z vlastní databáze v cenových intervalech. Cenové intervaly jsou rozděleny s rozpětím 9.999,00 Kč a jedná se o ceny za m² užitné plochy.

Nabízené ceny za m² užité plochy domů pro bydlení po rekonstrukci v lokalitě Brno-město



Obrázek 6 - Nabízené ceny za m² po rekonstrukci

Na první pohled je jasné, že průměrná nabízená cena u nemovitostí před rekonstrukcí je nižší než u nemovitostí po rekonstrukci. Grafy nabízených cen na sebe navazují a doplňují se. S trochou nadsázky mohu říct, že mají normálové rozdělení.

9. Případová studie

V této části popisují konkrétní rekonstrukci domu pro bydlení v Brně v ulici Nárožní. Nejprve uvádím základní informace o nemovitosti. Spolu s těmito informacemi se zaměřuji na stavebně-technický stav před rekonstrukcí a cenu nemovitosti. V dalším bodě přecházím k rekonstrukci. Zjišťuji cenu rekonstrukce a popisuji vliv rekonstrukce na stavebně-technický stav nemovitosti. U nemovitosti po rekonstrukci stanovuji její cenu za pomoci srovnávací neboli komparativní metody.

9.1 Obecně o nemovitosti

Stávající nemovitost se nachází v zastavěné části města Brna, konkrétně v městské části Brno-Žabovřesky. Nemovitost sloužící jako rodinný dům byla postavena ve 30. letech 20. století a jedná se o nepodsklepený dům o 3 nadzemních podlažích s nevyužívaným podkrovním prostorem. Dispozice domu je 5+1. Součástí domu je vestavěná garáž s možností vytápění. Objekt je napojen na dopravní síť města Brna, včetně napojení na v místě dostupné IS. Objekt se nenachází v seismicky aktivní oblasti, na poddolovaném území, ani v oblasti ohrožené sesuvy půdy či záplavami.

Základy jsou tvořeny betonovými pásy z prostého betonu. Nosné konstrukce jsou ze smíšeného zdiva, tj. zejména zdivo z cihel plných pálených. Stropní konstrukce nad 1. NP jsou monolitické železobetonové, nad 2. NP a 3. NP jsou pak tvořeny převážně dřevěnými trámovými stropy s dřevěným záklopem. V místě schodiště a schodišťové haly jsou stropy monolitické železobetonové. Stavba je zastřešena sedlovou střechou.

Objekt se nachází na parcele parc. číslo 3963 a je přístupný ze severní hranice z ulice Nárožní. Celková rozloha parcely činí 180 m² z toho 78,8 m² je plocha zastavěná. K objektu vede zpevněná příjezdová cesta, kterou vlastní statutární město Brno. Část před domem o výměře 48,4 m² směřující do ulice je zhruba z jedné poloviny vydlážděna a z druhé pokryta travním porostem. Zahrada za domem o celkové výměře 52,8 m² je celá pokryta travním porostem.



Obrázek 7 - Stav před rekonstrukcí a umístění objektu

9.2 Před rekonstrukcí

Současný majitel pořídil nemovitost začátkem roku 2017 ve stavebně-technickém stavu před rekonstrukcí. Z důvodu plánované rekonstrukce a s ní související změnou dispozice uvádím tabulku 5 - Plocha před rekonstrukcí.

Tabulka 5 - Plocha před rekonstrukcí

Název podlaží	Podlahová plocha	Započitatelná plocha
1.NP	78,55 m ²	51,50 m ²
2.NP	68,55 m ²	65,61 m ²
3.NP	59,10 m ²	59,10 m ²
Podkroví	72,70 m ²	54,95 m ²
Celkem	278,9 m ²	231,16 m²

Pořizovací cena nemovitosti činila **7.020.000,00 Kč** včetně úhrady 4% daně z nabytí nemovitosti. Z výše uváděné tabulky dopočítám průměrnou cenu za m² před rekonstrukcí, která činila **30.368,58 Kč/m²** včetně daně z nabytí nemovitosti. Tuto cenu porovnám s výsledkem vlastní analýzy průměrně inzerovaných cen domů pro bydlení před rekonstrukcí v lokalitě Brno-město. Průměrná inzerovaná cena vyšla 29.892,00 Kč/m² užitné plochy. Dříve než tyto dvě ceny porovnám, musím cenu z analýzy ještě upravit. Cenu ponížím koeficientem redukce pramene ceny **0,90**. Důvodem ponížení této ceny je snaha dostat se na úroveň ceny realizovatelné. Vycházím z předpokladu vyšší inzerované ceny oproti ceně realizované. Dostávám se na průměrnou cenu 26.902,80 Kč/m². Moje analýza neobsahuje 4% daň z převodu nemovitosti, připočítávám ještě tuto daň. Potom činí průměrná pořizovací cena **27.978,91 Kč/m²** včetně daně z nabytí nemovitosti. Nyní lze tyto dvě ceny porovnat. Pořizovací cena nemovitosti vyšla o **2.389,67 Kč/m²** vyšší než průměrná cena z mé analýzy cen domů pro bydlení před rekonstrukcí. Na základě tohoto porovnání lze říci, že nemovitost se prodala za cenu, která je v současné době na trhu lehce nadprůměrná.

9.3 Rekonstrukce

Hlavním důsledkem rekonstrukce bude modernizace a přizpůsobení domu z 30. let minulého století současným požadavkům na bydlení. Při rekonstrukci dojde ke změně dispozice domu. Dojde k renovaci a výměně nášlapných vrstev podlah. Rozvody vody, plynu a elektřiny projdou kompletní revizí. Svislé konstrukce v interiéru budou zapraveny a objekt vymalován. Bude zbudována nová nášlapná vrstva hlavního schodiště. V objektu budou kompletně zrekonstruovány dvě koupelny včetně rozvodů vody, výměny zařizovacích předmětů, obkladů apod. Rekonstrukce se také zaměří na zlepšení tepelně izolačních vlastností a s tím na související zvýšenou hospodárnost provozu a změnu vzhledu objektu. Objekt bude zaizolován obálkou v místech podlahy 1. NP, svislých obvodových konstrukcí a stropní konstrukce 3. NP.



Obrázek 8 - Rekonstrukce

Náplní rekonstrukce je celková modernizace, přeměna dispozic, snížení energetické náročnosti a revize technického zařízení domu. Nyní popíši blíže provedené změny a rozdělím jednotlivé náklady rekonstrukce dle třídníku stavebních konstrukcí a prací od společnosti RTS. Na rekonstrukci jsem měl šanci se podílet jako brigádník hlavního dodavatele stavby. Změny stavebně-technického stavu dokladuji fotodokumentací.



Obrázek 9 - Rekonstrukce

Z důvodu snížení energetické náročnosti byla vyměněna stará okna a dveře na pomezí interiéru-exteriéru za nová. Vnější úpravy svislých povrchů se týkaly zateplení. Objekt byl zateplen ze dvou stran, a to do ulice a do zahrady. Celková plocha zateplené konstrukce činí 104 m². Dvě koupelny spolu s kuchyní byly nově obloženy a vybaveny novými zařízeními. Vnitřní svislé konstrukce byly v místech potřeby nově omítnuty a celý interiéru byl vymalován. Podlahové konstrukce v suterénu byly nově vybudovány a zaizolovány. Ostatní podlahy byly zrenovovány nebo vyměněny včetně podkladu v místě garážového stání. Před zadním vchodem na zahradu byla položena nová dlažba. Rekonstrukce se dotkla také schodiště, které bylo opatřeno novou nášlapnou vrstvou. Podlaha podkroví je nově zaizolována. Technické zařízení budovy bylo průběžně revidováno a byl nainstalován nový plynový kotel. Rekonstrukce proběhla úspěšně jak po technické, tak po vizuální stránce.

Rozpočet rekonstrukce

Následuje rozpočet rekonstrukce, který jsem převzal od dodavatelského sdružení Thermstav. Stavební sdružení mi poskytlo stručný výpis položek s cenami rekonstrukce, výkresovou dokumentaci rekonstrukce a fotodokumentaci rekonstrukce.

Číslo	Název	Cena
0	Ostatní materiál	15.813,93 Kč
13	Hloubené vykopávky	59.817,16 Kč
16	Přemístění výkopku	7.101,68 Kč
17	Konstrukce ze zemin	8.645,00 Kč
27	Základy	47.752,13 Kč
31	Překlady, zdivo nosné, ocelový průvlak	48.475,93 Kč
34	Dozdívky a sádkartonové konstrukce včetně izolací	112.943,06 Kč
41	Dozdívky ocelového průvlaku - kapsy	17.972,74 Kč
43	Schodiště	68.525,40 Kč
59	Podlaha v garáži	27.160,19 Kč
61	Úprava povrchů vnitřní	196.183,79 Kč
62	Úprava povrchů vnější	185.194,13 Kč
63	Podlahy a podlahové konstrukce	180.140,53 Kč
64	Výplně otvorů	216.024,08 Kč
711	Izolace proti vodě	44.703,31 Kč
713	Izolace tepelné	110.548,35 Kč
725	Zařizovací předměty	110.090,77 Kč
762	Konstrukce tesařské	52.393,56 Kč
764	Konstrukce klempířské	40.110,04 Kč
766	Konstrukce truhlářské	111.891,89 Kč
767	Konstrukce doplňkové stavební (zámečnické)	17.255,66 Kč
771	Podlahy z dlaždic	24.606,79 Kč
781	Obklady (keramické)	55.900,43 Kč
783	Nátěry	26.098,72 Kč
94	Lešení a stavební výtahy	42.510,50 Kč
95	Průběžný úklid staveniště	15.054,64 Kč
96	Bourání konstrukcí	75.527,51 Kč
97	Prorážení otvorů a ostatní bourací práce	49.455,53 Kč
99	Ostatní přesuny hmot	101.208,71 Kč
M21	Elektromontáže	139.401,80 Kč
S	Přesuny sutí	90.991,25 Kč
	Suma nákladů rekonstrukce	2.299.499,21 Kč



Obrázek 10 - Rekonstrukce

Cenu rekonstrukce jsem určil na základě rozpočtů vypracovaných a proplacených za provedené stavební práce na domě. Cena 2.299.499,21 Kč je cena z rozpočtu bez DPH. Na domy pro bydlení do 350 m² užitné plochy se vztahuje snížená sazba 15% daně. Tuto daň přičtu k sumě položek z rozpočtu. Celková pořizovací cena rekonstrukce je **2.644.424,10 Kč** včetně DPH.



Obrázek 11 – Rekonstrukce

9.4 Techniko-hospodářský ukazatel

V této části vytvořím orientační reprodukční cenu nemovitosti za použití techniko-hospodářského ukazatele. Nejprve zatřídím nemovitost podle JKSO a stanovím obestavěný prostor. Zjištěná cena bude sloužit ke konečnému srovnání. Rekonstrukce nemá vliv na změnu obestavěného prostoru. Půdorys objektu je ve tvaru obdélníku o délce strany 12 m a šířce strany 6,5 m. Výška od spodního líce stavby po spodní líc střešní konstrukce je rovna 9,6 m. Střecha je sedlová (rovnoramenná) s výškou 3,6 m. Střešní hřeben je situován rovnoběžně s ulicí Nárožní.

Tabulka 6 - Obestavěný prostor

Název		Obestavěný prostor
spodní stavba	9,6*12*6,5	748,80 m ³
zastřešení	12*3,6*0,5*6,5	140,40 m ³
obestavěný prostor celkem	748,80+140,40	889,20 m ³

Orientační reprodukční cenu nové stavby stanovím za pomoci technicko-hospodářského ukazatele (THU) a to cenovým ukazatelem ve stavebnictví pro rok 2017. Nejprve však zařídím dům pro bydlení podle jednotné klasifikace stavebních objektů (JKSO). Počáteční tři číslice **803** značí že se jedná o budovu pro bydlení. Čtvrtá číslice **5** konkretizuje budovu jako domy bytové netypové. Na pátém místě třídím pod číslo **5** - domy izolované mimo bodových. Podle JKSO je na šestém místě materiálová charakteristika v mém případě číslo **1** - svíslá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků. Poslední sedmé místo charakterizuje druh akce. Orientační reprodukční cena je uvažována za novostavbu, na posledním místě tedy bude číslo **1** - novostavba objektu. Výsledný kód vypadá takto **803 55 11**.

Tabulka 7 - Cenový ukazatel rok 2017

JKSO		průměr	konstrukčně materiálová charakteristika								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9
803	Budovy pro bydlení	5069	4735	7269	6135		5069			7269	
803.1	Domy byt. typové s celost. neunifik. konstr. soust.	4996	4410		5195		4929				
803.2	Domy byt. typové s konstrukčními soustavami	4938					4938				
803.3	Domy byt. typ. s celost. unifik. konstr. soustavami panelovými	5548					5548				
803.4	Domy byt. typ. s celost. unifik. konstr. soust. jinými než panel.	5000	4400		5201		4934				
803.5	Domy bytové netypové	5293	4909	5875	6365						
803.6	Domky rodinné jednobytové	5558	5379		5478		5809			5565	
803.61	Domky izolované	5440	5277		5495		6157			5565	
803.7	Domky rodinné dvoubytové	5558	5379		5478		5809			5565	
803.8	Chaty pro individuální rekreaci	4980	4887							5073	
803.9	Domky bytové se služebním vybavením	5362	4463	6516	5746		4703			5703	

Zdroj tabulky: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2017.html

Po zařídění dle JKSO jsem vyhledal příslušnou hodnotu pro objekt v tabulce cenového ukazatele. Orientační reprodukční cena stavby za m³ je **4.909,00 Kč**. Obestavěný prostor mnou popisovaného objektu činí **889,20 m³**. Po vynásobení těchto hodnot dostávám orientační reprodukční cenu **4.365.082,80 Kč**. Tato cena obsahuje pouze základní rozpočtové náklady (ZRN) a neobsahuje vedlejší rozpočtové náklady (VRN), jako např. zařízení staveniště, náklady spojené s okolními vlivy apod. Vedlejší stavební náklady se pohybují obvykle mezi 3 % až 6 % k ceně ze základních rozpočtových nákladů. Přičtu tedy vedlejší rozpočtové náklady v podobě **4,5 %**. Dostávám se na cenu 4.561.511,53 Kč. Tato cena ještě nezahrnuje **sníženou sazbu daně 15 %**, která se vztahuje k výstavbě domů pro bydlení do maximální užitné plochy 350 m². Tuto podmínku mnou popisovaný dům splňuje. Po započtení 15% daně se dostanu na orientační reprodukční cenu **5.245.738,26 Kč**. Nyní znám orientační reprodukční cenu objektu, ale bez pozemku. Mnou popisovaný objekt leží na pozemku o rozloze **180 m²**. Budu vycházet ze své analýzy stavebních pozemků pro rok 2017/2018 a přistoupím na průměrně inzerovanou cenu 9.704,00 Kč/m² v lokalitě Brno-město. Tuto cenu však ponížím koeficientem redukce pramene ceny **0,90**. Dostávám se pak na průměrnou cenu 8.733,60 Kč/m². K této ceně ještě přičtu 4% daň z nabytí nemovitosti, kterou musí

uhradit kupující. Cena spolu s daní činí **9.082,94 Kč/m²**. Tuto jednotkovou cenu vynásobím rozlohou pozemku **180 m²**. Cena pozemku by se potom měla pohybovat okolo **1.634.929,20 Kč**. Orientační reprodukční cena nemovitosti je potom rovna součtu ceny stavebního pozemku a ceny objektu tj. **6.880.667,46 Kč**.

9.3 Tvorba ceny

Pro tvorbu ceny jsem se rozhodl použít metodu porovnávací neboli metodu komparativní. Pro stanovení ceny domu pro bydlení po rekonstrukci se tato metoda hodí nejvíce. Základním zdrojem informací je dostatečné množství přibližně stejných nemovitostí. V mém případě srovnávané nemovitosti ve stavebně-technickém stavu po rekonstrukci v lokalitě Brno město v ulici Nárožní nebyl problém vytvořit databázi srovnatelných objektů. Pro srovnávací metodu vycházím z vlastní databáze, kterou jsem zpracoval v letech 2017/2018 z realitního serveru sreality.cz.

Oceňovaná nemovitost:

Lokalita: Brno - Žabovřesky, ulice Nárožní

Podlahová plocha: 280,25 m²

Započitatelná plocha užitná: 230,51 m²

Plocha pozemku: 180 m²

Tabulka obsahuje přehled podlahových ploch a započitatelných ploch oceňované nemovitosti po rekonstrukci. V závorkách je vyčíslena změna velikosti ploch v důsledku rekonstrukce.

Tabulka 8 - Plochy po rekonstrukci (změna oproti předchozímu stavu)

Název podlaží	Podlahová plocha		Započitatelná plocha	
1.NP	(+ 2,80 m²)	81,35 m²	(+ 0,85 m²)	52,35 m²
2.NP	(- 1,00 m²)	67,55 m²	(- 1,05 m²)	64,56 m²
3.NP	(- 0,45 m²)	58,65 m²	(- 0,45 m²)	58,65 m²
Podkroví	(0,00 m²)	72,70 m²	(0,00 m²)	54,95 m²
Celkem	(+1,35 m²)	280,25 m²	(- 0,65 m²)	230,51 m²

Celkové náklady na pořízení nemovitosti a její rekonstrukci:

Pořízení nemovitosti: 7.020.000,00 Kč (vč. 4% daně z převodu nemovitosti)

Náklady na rekonstrukci : 2.644.424,10 Kč (vč. 15% daně za stavební práce)

Celkem: 9.664.424,10 Kč (vč. daní)

Orientační reprodukční cena podle THU a vlastní analýzy pozemků **6.880.667,46 Kč** (vč. 15% daně za stavební práce a 4% daně z převodu nemovitosti).

Následuje citace první, druhé a třetí porovnávané nemovitosti z realitního serveru sreality.cz.

Porovnávání nemovitost č. 1:

Lokalita: Brno - Obřany v ulici Desátková

Započitatelná plocha: 180 m²

Plocha pozemku: 243 m²

Cena (nabízená realitní kanceláří): 7.900.000,00 Kč

9. 12. 2017

Prodej rodinného domu 180 m², pozemek 243 m², Desátková, Brno - Kohoutovice • Sreality.cz

SREALITY.CZ



Prodej rodinného domu 180 m², pozemek 243 m²

Desátková, Brno - Kohoutovice

Info o ceně u RK

Prodej, rodinný dům 5+1, 243m², Brno - Kohoutovice Prodáme zrekonstruovaný rodinný dům 5+1 v Brně - Kohoutovicích s velkou dvougarží, dvorem a pergolou. Dispozice je členěna do třech podlaží, která jsou centrálně propojena dřevěným schodištěm. V přízemí se nachází denní část domu - obývací pokoj, toaleta, kuchyně s jídelnou a vstupem na uzavřený dvůr za domem. Druhé podlaží sestává z pracovny, dvou menších pokojů, šatny a koupelny se sprchovým koutem. V podkroví nalezneme otevřený prostor, který slouží jako ložnice s koupelnou. Dům je po kompletní rekonstrukci r. 2012 - 2015: nová střecha, okna s trojskly, nové topení, omítky, nové rozvody elektro, vody, odpadů, zateplení domu, fasáda atp. Dále v roce 2015 byla na konci pozemku vybudována dvougaráž se suterénem, který má vstup ze dvora. V celém objektu se nachází systém elektronického zabezpečení domácnosti.

Cena:	Informace o ceně na dotaz	Podlaží:	4
Poznámka k ceně:	+ provize RK	Plocha zastavěná:	175 m ²
ID zakázky:	N74969	Užitná plocha:	180 m ²
Aktualizace:	06.12.2017	Plocha podlahová:	180 m ²
Stavba:	Cihlová	Plocha pozemku:	243 m ²
Stav objektu:	Po rekonstrukci	Sklep:	✓
Poloha domu:	Řadový	Rok rekonstrukce:	2014
Umístění objektu:	Klidná část obce	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Typ domu:	Patrový		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/brno-kohoutovice-desatkova/2827817308#img=0&fullscreen=false>

Obrázek 12 - Porovnávání nemovitost č. 1

Porovnávání nemovitost č. 2:

Lokalita: Brno - Pisárky v ulici Hroznová

Započitatelná plocha: 272 m²

Plocha pozemku: 150 m²

Cena (realizovaná): 9.500.000,00 Kč

9. 12. 2017

Prodej rodinného domu 272 m², pozemek 150 m², Hroznová, Brno - Pisárky • Sreality.cz

SREALITY.CZ



Prodej rodinného domu 272 m², pozemek 150 m²

Hroznová, Brno - Pisárky

Info o ceně u RK

Zprostředkujeme Vám výhradní prodej rodinného domu v nejžádanější městské části Masarykova čtvrt, ul. Hroznová, s krásným výhledem do okolí a na BVV. Dům je orientovaný na JV a SZ, energeticky úsporný, zařazený do energetické třídy A. Po velice zdařilé rekonstrukci v domě vznikly dvě bytové jednotky, z nichž první (garsoniéra) se nachází v přízemí a její celková rozloha činní 25,5 m² + terasa 30 m², k bytu náleží bezbariérová koupelna společná s WC s podlahovým vytápěním, které je taktéž v celé předsíni. Na podlaze v předsíni je položena italská dlažba, v bytě je položen kvalitní vinyl. Bytová jednotka je vybavená kuchyňskou linkou s indukčním dvouplotýnkovým varičem. V 1. patře se nachází kuchyně s jídelnou a obývací pokoj vybavený krbem a vstupem na balkon, na okně je žaluzie s dálkovým ovládáním. Celková rozloha 1 i 2 NP je 68 m². Kuchyňská linka na míru je vybavena indukční deskou, vestavěnou troubou, myčkou a lednicí s mrazákem. Dále se na patře nachází WC s umyvárnou. Na podlaze je položena taktéž italská dlažba, topení je podlahové. Ve 2NP se nachází dětský pokoj, pracovna a prostorná ložnice se vstupem na balkon. Na podlaze je položena kvalitní jasanová, dřevěná podlaha s povrchovou úpravou, taktéž schody mezi jednotlivými patry jsou ze stejného materiálu. V patře se dále nachází druhá koupelna s podlahovým vytápěním, bidetovým WC a otopným žebříkem. V celém domě jsou bezfalcové dveře, v koupelnách i v umývárně jsou kvalitní baterie Grohe. V domě jsou v rámci rekonstrukce veškeré nové instalace, elektřina, nové omítky, nová hliníková okna s trojskly, elektron. žaluzie. Vytápění je z velké části podlahové, místnosti opatřeny LED osvětlením, dům je tedy mimořádně úsporný. Dům je z části podsklepený, sklep má dvě místnosti, které lze využít jako dílnu a spíž. Volné ihned. Ev. číslo: 22824.

Cena:	Informace o ceně na dotaz	Plocha zastavěná:	272 m ²
Poznámka k ceně:	+ provize RK, cena k jednání	Užitná plocha:	272 m ²
ID zakázky:	22824	Plocha podlahová:	272 m ²
Aktualizace:	04.12.2017	Plocha pozemku:	150 m ²
Stavba:	Cihlová	Sklep:	✓
Stav objektu:	Po rekonstrukci	Parkování:	1
Poloha domu:	Řadový	Garáž:	✓
Typ domu:	Patrový	Energetická náročnost budovy:	Třída A - Mimořádně úsporná
Podlaží:	3	Ukazatel energetické náročnosti budovy:	180,0 kWh/m ² za rok

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/brno-pisarky-hroznova/2393911644#img=23&fullscreen=false>

Obrázek 13 - Porovnávání nemovitost č. 2

Porovnávaná nemovitost č. 3:

Lokalita: Brno - Židenice v ulici Vinařického

Započitatelná plocha: 153 m²

Plocha pozemku: 163 m²

Cena (nabízená realitní kancelář): 6.000.000,00 Kč

22. 4. 2018

Prodej rodinného domu 153 m², pozemek 163 m², Vinařického, Brno - Židenice • Sreality.cz

SREALITY.CZ



Prodej rodinného domu 153 m², pozemek 163 m²

Vinařického, Brno - Židenice  **Panorama**

6 000 000 Kč

Exkluzivně nabízíme k prodeji polořadový dům se zahrádkou na ul. Vinařického, Brno - Židenice. Parcela o výměře 163 m². V domě se nachází dva byty: 3+1 (90 m²) a 1+kk (45 m²). V přízemí se nachází chodba, dětský pokoj, šatna, koupelna a WC, z ložnice vstup na zahradu, v 1. patře (v úrovni ulice) chodba, kuchyně se spíží, obývací pokoj, WC, ve 2. patře byt 1+kk s koupelnou a WC. K dispozici menší sklep, veranda a zahrádka. Vytápění pomocí plynového kotle. Dům je ideální pro dvougenerační bydlení nebo skloubení bydlení a podnikání. Parkování před domem. Virtuální prohlídka zde: <https://www.nview.cz/vp/vp428/>

Celková cena:	6 000 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně poplatků, včetně právního servisu
ID zakázky:	1026
Aktualizace:	16.04.2018
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Po rekonstrukci
Poloha domu:	Rohový
Umístění objektu:	Centrum obce

Typ domu:	Patrový
Podlaží:	3
Plocha zastavěná:	100 m ²
Užitná plocha:	153 m ²
Plocha pozemku:	163 m ²
Energetická náročnost budovy:	Třída C - Úsporná
Vybavení:	Částečně

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/brno-zidenice-vinarickeho/2441240924#img=0&fullscreen=false>

Obrázek 14 - Porovnávaná nemovitost č. 3

Porovnání:

Nejprve se zaměřím na redukci pramene ceny. Dále použiji k objektivnímu porovnání a vytvoření ceny nemovitosti sedm koeficientů, které zohledňují jednotlivé odlišnosti porovnávaných nemovitostí a oceňované nemovitosti. Tyto koeficienty označené K_1 až K_7 mění svoji velikost o hodnotu po 0,05. Každý z koeficientů se soustředí na konkrétní vlastnost:

Koeficient K_1 - lokalita,
Koeficient K_2 - podlahová plocha,
Koeficient K_3 - stav objektu,
Koeficient K_4 - standard provedení,
Koeficient K_5 - vliv pozemku,
Koeficient K_6 - garáž,
Koeficient K_7 - úvaha zpracovatele ocenění.

Redukce pramene ceny

Porovnávané nemovitosti jsou z mé databáze nemovitostí po rekonstrukci. Data do databáze jsem čerpal z realitního serveru sreality.cz. V jednom případě se jedná o cenu realizovanou. V případě realizované ceny nechám koeficient redukce pramene ceny roven 1,00. Ve dvou případech se jedná o ceny nabízené. Z tohoto důvodu redukuji nabízené ceny o 10 %. Použiji tedy dvě různé hodnoty koeficientu redukce pramene ceny 0,90 a 1,00 viz tabulka 9 redukce pramene ceny.

Tabulka 9 - Redukce pramene ceny

Číslo	Cena nabízená [Kč]	Redukce pramene ceny	Cena po redukci [Kč]
1	7 900 000	0,90	7 110 000
2	9 500 000	1,00	9 500 000
3	6 000 000	0,90	5 400 000

Tabulka 10 - Cena za m² započitatelné plochy

Číslo	Cena po redukci [Kč]	Započitatelná plocha [m ²]	Cena za m ² plochy [Kč]
1	7 110 000	180	39 500
2	9 500 000	272	34 926
3	5 400 000	153	35 294

Koeficient K_1 - lokalita

Ve své práci se zaměřuji na lokalitu Brno-město. Tato lokalita obsahuje celkem 48 správních a katastrálních území. Koeficient polohy tedy nechám roven 1,00. Případná změna koeficientu by se projevila tak, že porovnávaná nemovitost v dražší lokalitě, než je oceňovaná nemovitost, by dostala hodnotu koeficientu nižší než 1,00 a naopak.

Tabulka 11 - Lokalita

Číslo	Katastrální území	Koeficient K_1 - lokalita
0	Brno město - Žabovřesky v ulici Nárožní	1,00
1	Brno město - Obrány v ulici Desátková	1,00
2	Brno město - Pisárky v ulici Hroznová	1,00
3	Brno město - Židenice v ulici Vinařického	1,00

Koeficient K_2 - podlahová plocha

Oceňovaná nemovitost disponuje započítatelnou podlahovou plochou 230,51 m². Do této plochy se nezapočítává plocha vestavěné garáže. Plochy balkonu a lodžie se započítají z poloviny. Porovnávaná nemovitost s menší započítatelnou podlahovou plochou obdrží hodnotu koeficientu nižší než 1,00. To znamená, že s klesající výměrou narůstá jednotková cena. V případě opaku, kdy bude mít porovnávaná nemovitost větší započítatelnou podlahovou plochu, obdrží koeficient s větší hodnotou než 1,00.

Tabulka 12 - Cena za m² započítatelné podlahové plochy

Číslo	Započítatelná podlahová plocha	Koeficient K_2 - podlahová plocha
0	230,51	1,00
1	180	0,95
2	272	1,05
3	153	0,95

Koeficient K_3 - stav objektu

Tento koeficient zohledňuje stavebně-technický stav nemovitosti, její stáří, opotřebení a v mém případě zdařilost a kvalitu provedení rekonstrukce. V čím horším stavebně-technickém stavu je porovnávaná nemovitost oproti oceňované nemovitosti, tím větší hodnoty bude nabývat koeficient u porovnávané nemovitosti. V opačném případě, kdy je porovnávaná nemovitost v lepším stavebně-technickém stavu, se hodnota koeficientu porovnávané nemovitosti snižuje.

Tabulka 13 - Stav objektu

Číslo	Stavebně-technický stav	Koeficient K_3 - stav objektu
0	-	-
1	horší	1,05
2	porovnatelný	1,00
3	horší	1,05

Koeficient K_4 – standard provedení

Tento koeficient zohledňuje úroveň vybavenosti nemovitosti nadstandardním vybavením. Do tohoto vybavení se dá zahrnout použití luxusních materiálů (velkoformátová dlažba, exotické dřeviny apod.), elektrická brána, dálkově ovládané žaluzie, zabezpečovací systém objektu, závlahový systém, vyhřívané chodníky, bazén, apod. Porovnávaná nemovitost s nadstandardním vybavením, které oceňovaná nemovitost nemá, bude disponovat koeficientem s nižší hodnotou než 1,00. Naopak porovnávaná nemovitost s nižší úrovní vybavenosti oproti oceňované nemovitosti bude disponovat koeficientem s hodnotou vyšší než 1,00.

Tabulka 14 - Standard provedení

Číslo	Vestavění spotřebiče	El. zabezpečení domácnosti	Dálkově ovládané žaluzie	Luxusní materiály	Koeficient K ₄ - standardu provedení
0	ano	ne	ano	ne	1,00
1	ano	ano	ne	ne	1,00
2	ano	ne	ano	ano	0,95
3	ano	ne	ne	ne	1,05

Koeficient K₅ - vliv pozemku

Tento koeficient zohledňuje velikost pozemku příslušné nemovitosti. Velikost pozemku oceňované nemovitosti je 180 m². U porovnávaných nemovitostí se velikosti pozemku liší. Porovnávaná nemovitost s větším pozemkem než oceňovaná nemovitost obdrží nižší hodnotu koeficientu než 1,00. V opačném případě, kdy porovnávaná nemovitost disponuje menším pozemkem než oceňovaná nemovitost, dostane porovnávaná nemovitost vyšší koeficient než 1,00.

Tabulka 15 - Vliv pozemku

Číslo	Velikost pozemku [m ²]	Koeficient K ₅ - vliv pozemku
0	180	1,00
1	243	0,90
2	150	1,05
3	163	1,00

Koeficient K₆ - garáž

Tento koeficient zohledňuje vestavěnou, případně přistavěnou garáž. Zahrnuje také skutečnost, jestli má garáž manuální otvírání vrat nebo automatické dálkové ovládání. Čím lépe je vybavena porovnávaná nemovitost oproti oceňované nemovitosti, tím nižší koeficient porovnávaná nemovitost obdrží. V opačném případě horšího vybavení porovnávané nemovitosti oproti oceňované nemovitosti, obdrží porovnávaná nemovitost vyšší koeficient než 1,00.

Tabulka 16 - Garáž

Číslo	Volně stojící	Vestavěná	Dálkové ovládání vrat	Koeficient K ₆ - garáž
0	ne	ano	ne	1,00
1	ano (dvoj garáž)	ne	ano	0,90
2	ne	ano	ne	1,00
3	ne	ne	ne	1,05

Koeficient K₇ - úvaha zpracovatele ocenění

Dle mého názoru jsou všechny čtyři nemovitosti stejně obchodovatelné, případné odlišnosti zahrnují koeficienty K₁ až K₆. Z tohoto důvodu stanovuji koeficient K₇ roven 1,00.

Výsledná tabulka

Nyní zpracuji za pomoci výše uvedených koeficientů tabulku, ze které dopočítám průměrnou cenou pro oceňovanou nemovitost v ulici Nárožní. Ceny za m² podlahové plochy jsou již redukovány koeficientem pramene ceny.

Tabulka 17 - Suma

Č.	Cena za m ² podlahové plochy [Kč]	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	K _c	Cena za m ² podlahové plochy oceňovaného objektu odvozena od jednotlivých srovnávacích objektů [Kč]
1	39 500	1,00	0,95	1,05	1,00	0,90	0,90	1,00	0,81	31 915
2	34 926	1,00	1,05	1,00	0,95	1,05	1,00	1,00	1,05	36 581
3	35 294	1,00	0,95	1,05	1,05	1,00	1,05	1,00	1,10	38 814
Minimum										31 915
Průměrná cena										35 770
Maximum										38 814

Za pomoci porovnávací metody byla zjištěna průměrná cena **35.770,00 Kč/m²**. Oceňovaná nemovitost disponuje celkovou započitatelnou podlahovou plochou 230,51 m². Po vynásobení této hodnoty průměrnou, minimální a maximální cenou za metr čtvereční dostávám tyto hodnoty:

Minimum: 7.356.726,65 Kč
Průměrná cena: 8.245.342,70 Kč
Maximum: 8.947.015,14 Kč

Za pomoci oceňovací metody nemovitostí jsem stanovil ceny nemovitosti po rekonstrukci v Brně v ulici Nárožní. Průměrná cena je stanovena na **8.245.342,70 Kč**. Minimální cenu jsem stanovil podle této metody na 7.356.726,65 Kč a maximální na 8.947.015,14 Kč. Dům by se tedy neměl prodat pod touto minimální cenou a zároveň nad cenou maximální.

10. Vyhodnocení

Průměrné ceny z vlastní analýzy:

Průměrná nabízená cena z mojí analýzy domů pro bydlení **před rekonstrukcí** vychází na **29.892,00 Kč/m²** bez 4% daně z převodu nemovitosti. V případě oceňovaného domu s užitnou plochou 230,51 m² a dat z vlastní analýzy by jeho průměrná nabízená cena před rekonstrukcí byla 6.890.404,92 Kč. Když tuto cenu vynásobím koeficientem redukce ceny 0,90, vychází mi cena 6.201.364,43 Kč. K ceně ještě připočítám 4% daň z převodu nemovitosti. Cena s daní je potom 6.449.419,01 Kč.

Průměrná nabízená cena z mojí analýzy domů pro bydlení **po rekonstrukci** vychází na **42.104,00 Kč/m²** bez 4% daně z převodu nemovitosti. V případě oceňovaného domu s plochou 230,51 m² a dat z vlastní analýzy by jeho průměrná nabízená cena po rekonstrukci byla 9.705.393,04 Kč. Když tuto cenu vynásobím koeficientem redukce ceny 0,90, vychází mi cena 8.734.853,74 Kč. K ceně ještě připočítám 4% daň z převodu nemovitosti. Cena s daní je potom 9.084.247,89 Kč.

Cena před rekonstrukcí: **6.449.419,01 Kč** vč. 4% daně z převodu nemovitosti

Cena po rekonstrukci: **9.084.247,89 Kč** vč. 4% daně z převodu nemovitosti

Z toho cena pozemku 180 m²: **1.634.929,92 Kč** vč. 4% daně z převodu nemovitosti

Reprodukční cena dle THU: **6.880.667,46 Kč** vč. VRN, pozemků a daní

Ceny z porovnávací metody:

Pořizovací cena nemovitosti před rekonstrukcí činila **7.020.000,00 Kč** (vč. 4% daně z převodu nemovitosti). Celkové náklady na rozsáhlou rekonstrukci vč. zateplení objektu, výměny oken a vstupních dveří objektu, bouracích prací a s tím související změnou dispozic objektu, zřízením nových svislých nenosných konstrukcí, výměnou podlah, omítnutí části vnitřních stěn objektu, kompletního vymalování vnitřních stěn objektu, zřízení nové nášlapné vrstvy schodiště, rekonstrukce dvou koupelen a jedné kuchyně, revize technického zařízení budovy, výměny plynového kotle, atd. jsem převzal z rozpočtů. Celkové náklady na rekonstrukci činily **2.644.424,21 Kč** vč. 15% snížené sazby daně za stavební práce.

Náklady na pořízení domu a jeho následnou rekonstrukci činily **9.664.424,21 Kč** včetně daní s těmito náklady spojenými. Metodou oceňovací jsem stanovil průměrnou cenu nemovitosti po rekonstrukci na **8.245.342,70 Kč**. Za tuto cenu je možné nemovitost po rekonstrukci prodat. Pořizovací cena nemovitosti před rekonstrukcí činila 7.020.000,00 Kč. Cena nemovitosti se nám tedy při vložené investici 2.644.424,21 Kč (vč. 15% snížené sazby daně za stavební práce) zvýšila o **1.225.342,70 Kč**. Vložená investice se zhodnotila cca **46 %**.

Tabulka 18 - Změna ceny stavby podle porovnávací metody

	cena stavby v Kč	změna ceny stavby v Kč	změna ceny stavby v %
Minimum:	7 356 727 Kč	336 727 Kč	13 %
Průměr:	8 245 342 Kč	1 225 343 Kč	46 %
Maximum:	8 947 015 Kč	1 927 015 Kč	73 %

Vložená investice do nemovitosti se zhodnotila ze 46 %.

11. Závěr

V bakalářské práci jsem se seznámil s problematikou oceňování nemovitých věcí, a to konkrétně se třemi přístupy oceňování: srovnávací metodou, nákladovou metodou a metodou výnosovou. Na začátku teoretické části jsem se zabýval základními pojmy souvisejícími s touto problematikou. Dále jsem se soustředil na obecné zařazení staveb a stavebně-technický stav staveb. Tyto poznatky jsem aplikoval v případové studii, a to konkrétně zařazením staveb pro určení věcné hodnoty oceňované nemovitosti. Zhodnotil jsem stavebně-technický stav při tvorbě analýzy nemovitostí před rekonstrukcí a po rekonstrukci. Metody stanovení opotřebení jsem popsal včetně lineárních metod a analytických metod. Dále jsem v teoretické části definoval druhy cen jako např. pořizovací cenu, cenu pořízení, cenu obvyklou, cenu z dražby, atd. Poslední část teorie obsahuje základní informace k metodám stanovení opotřebení. Tyto poznatky jsem využil v případové studii.

Analýzou trhu s nemovitostmi v městě Brně pro období 2017/2018 jsem začal svoji praktickou část. Cílem této části bylo seznámit se s místní situací na trhu a vyhledat si porovnávací nemovitosti vhodné pro případovou studii. V analýze jsem se zaměřil na domy před rekonstrukcí a domy po rekonstrukci. Také jsem se pokusil vyhodnotit situaci na trhu se stavebními pozemky. Analýzu jsem zpracoval do tabulek s výstupy v podobě grafů. Tato analýza pracuje s nabízenými cenami, z toho důvodu redukuji tyto ceny koeficientem pramene. Zdroje dat pocházejí z internetových realitních portálů.

Hlavním bodem méjí praktické části se stala rekonstrukce domu v Brně v ulici Nárožní, vyčíslení věcné hodnoty, nákladů na rekonstrukci a ocenění domu po rekonstrukci. Cílem této studie bylo vyhodnotit změnu ceny stavby vloženou investicí v podobě financování rekonstrukce. K již známé pořizovací ceně nemovitosti v roce 2017 jsem připočítal náklady rekonstrukce. U nemovitosti ve stavebně-technickém stavu odpovídajícímu stavu po rekonstrukci jsem stanovil tržní cenu za pomoci komparativní metody oceňování. K celkové změně ceny stavby vloženou investicí jsem se dopočítal takto: tržní cena nemovitosti po rekonstrukci byla zjištěna porovnávací metodou, minus pořizovací cena nemovitosti před rekonstrukcí, minus celkové pořizovací náklady rekonstrukce. Změna ceny stavby v procentech z vložené investice mi pro tento konkrétní případ vyšla 46 % z pořizovací ceny rekonstrukce.

Z výsledku práce vyplývá, že změna ceny stavby vloženými investicemi se nám obecně v peněžních tocích objeví v záporných číslech. To znamená, že investice do pořízené nemovitosti ve stavebně-technickém stavu odpovídajícímu stavu před rekonstrukcí se obecně na trhu nezhodnotí. V těchto případech však ani nebývá tržní zhodnocení hlavním cílem. Za cíl rekonstrukce domu se dá považovat primárně bydlení, užívání objektu, zvýšení užitelského standartu, snížení energetické náročnosti, seberealizace a úložka do budoucnosti. Určitě však potěší fakt, že 100 % finančních prostředků nás rekonstrukce ve skutečnosti „nestojí“. **Investice vložená do nemovitosti nám obvykle zvyšuje tržní cenu nemovitosti. Tržní nárůst ceny nemovitosti však nepřekračuje výši vložených investic.**

12. Použitá literatura

- [1] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, úplné znění.
- [2] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
- [3] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
- [4] Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví.
- [5] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách.
- [6] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).
- [7] Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.
- [8] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).
- [9] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. 1. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [10] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přepracované vydání Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [11] BRADÁČ, Albert. *Soudní inženýrství*. Brno: CERM, 1997. ISBN 80-7204-057-x.
- [12] ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí moderní metody a přístup*. 1.vyd. Praha: Leges, 2013. ISBN 978-80-87576-77-9.
- [13] STAŇKOVÁ, Hana. *Základní pojmy v nauce o katastru nemovitostí a jejich definice*. [online]. In: . s. 2 [cit. 20. prosinec 2017]. Dostupné z: <http://www.stankova.estranky.cz/clanky/predmety/mapy-a-katastr-nemovitosti/>
- [14] Ing. Tomáš Doležal. *Oceňování nemovitostí cenou administrativní (podle vyhlášky)*. [Online] [Citace: 21. prosinec 2017] Dostupné z: <http://www.tomas-dolezal.cz/ocenovani-nemovitosti-podle-ocenovaciho-predpisu-cena-administrativni>
- [15] penize.cz. *Exekuce v kostce: Dražba nemovitosti*. [Online] [Citace: 21. prosinec 2017] Dostupné z: <https://www.penize.cz/exekuce/306006-exekuce-v-kostce-drazba-nemovitosti>
- [16] PRAŽÁK, Zbyněk. *Smlouva o dílo podle obchodního zákoníku: praktická příručka*. 3., přeprac. vyd. Praha: Leges, 2010. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-61-5.
- [17] České stavební standardy. *Jednotná klasifikace stavebních objektů*. [Online][Citace: 22. prosinec 2017] Dostupné z: <http://www.stavebnistandardy.cz/default.asp?ID=8&Pop=0&IDm=8613339&Menu=Jednotn%E1%20klasifikace%20stavebn%EDch%20objekt%F9%20>

- [18] Český statistický úřad. *Klasifikace stavebních děl*. [Online][Citace: 22. prosinec 2017] Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/rso/ksd_budov
- [19] VLČEK, Milan. *Poruchy a rekonstrukce staveb*. 3. vyd. Brno: ERA, 2006. Technická knihovna (ERA). ISBN 80-7366-073-3.
- [20] Stavební klub. *Oceňování nemovitostí nákladovým způsobem*. [Online][Citace: 12. ledna 2018] Verlag Dashöfer, nakladatelství, spol. s r. o. Dostupné z: https://www.stavebniklub.cz/33/ocenovani-nemovitosti-nakladovym-zpusobem-uniqueidgOkE4NvrWuOKaQDKuox_Z9_cpS1m9RDeE61ttPd92s/
- [21] Stavební klub. *Oceňování nemovitostí porovnávacím způsobem*. [Online][Citace: 12. ledna 2018] Verlag Dashöfer, nakladatelství, spol. s r. o. Dostupné z: https://www.stavebniklub.cz/33/ocenovani-nemovitosti-porovnavacim-zpusobem-uniqueidgOkE4NvrWuOKaQDKuox_Z8krji4EBEYUAA8XkAsrT2I/
- [22] Stavební klub. *Oceňování nemovitostí výnosovým způsobem*. [Online][Citace: 12. ledna 2018] Verlag Dashöfer, nakladatelství, spol. s r. o. Dostupné z: https://www.stavebniklub.cz/33/ocenovani-nemovitosti-vynosovym-zpusobem-uniqueidgOkE4NvrWuOKaQDKuox_Z6P9I5JGOuJZOAjUoCP6lWE/

13. Seznam použitých zkratk

CBA	analýza nákladů a užitku
cca	cirka
CZ-CC	klasifikace stavebních děl
ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
DPH	daň z přidané hodnoty
GO	generální oprava
IN	investiční náklad
JKSO	jednotná klasifikace stavebních objektů
Kč	korun českých
NPV	čistá současná hodnota
PDŽ	prvky dlouhodobé životnosti
PKŽ	prvky krátkodobé životnosti
RK	realitní kancelář
SKP	standardní klasifikace produkce
SMJ	společné jmění manželů
STP	stavebně-technický průzkum
THU	technicko-hospodářské ukazatele
VRN	vedlejší rozpočtové náklady
ZRN	základní rozpočtové náklady

14. Seznam obrázků

Obrázek 1 - Celý půdorys na pozemku	14
Obrázek 2 - Část půdorysu nad pozemkem.....	14
Obrázek 3 - Vliv úrokové míry při životnosti stavby 100 let	29
Obrázek 4 - Ceny stavebních pozemků.....	42
Obrázek 5 - Nabízené ceny za m ² před rekonstrukcí	43
Obrázek 6 - Nabízené ceny za m ² po rekonstrukci	45
Obrázek 7 - Stav před rekonstrukcí a umístění objektu	46
Obrázek 8 - Rekonstrukce	48
Obrázek 9 - Rekonstrukce	48
Obrázek 10 - Rekonstrukce	50
Obrázek 11 - Rekonstrukce	50
Obrázek 12 - Porovnávání nemovitost č. 1	53
Obrázek 13 - Porovnávání nemovitost č. 2	54
Obrázek 14 - Porovnávání nemovitost č. 3	55

15. Seznam tabulek

Tabulka 1 - Dělení období dle Rossovy metody	27
Tabulka 2 - Ceny stavebních pozemků	41
Tabulka 3 - Ceny domů pro bydlení před rekonstrukcí	43
Tabulka 4 - Ceny domů pro bydlení po rekonstrukci	44
Tabulka 5 - Plocha před rekonstrukcí	47
Tabulka 6 - Obestavěný prostor	51
Tabulka 7 - Cenový ukazatel rok 2017	51
Tabulka 8 - Plochy po rekonstrukci (změna oproti předchozímu stavu)	52
Tabulka 9 - Redukce pramene ceny	56
Tabulka 10 - Cena za m ² započitatelné plochy	56
Tabulka 11 - Lokalita	57
Tabulka 12 - Cena za m ² započitatelné podlahové plochy.....	57
Tabulka 13 - Stav objektu	57
Tabulka 14 - Standard provedení	58
Tabulka 15 - Vliv pozemku.....	58
Tabulka 16 - Garáž.....	58
Tabulka 17 - Suma	59
Tabulka 18 - Změna ceny stavby podle porovnávací metody.....	61

16. Seznam příloh

Příloha č. 1 - Užitná plocha před rekonstrukcí.....	69
Příloha č. 2 - Užitná plocha po rekonstrukci.....	70
Příloha č. 3/1 - Brno, město, stavební pozemky 1/2	71
Příloha č. 3/2 - Brno, město, stavební pozemky 2/2	72
Příloha č. 4/1 - Brno, město, nemovitosti před rekonstrukcí 1/2	73
Příloha č. 4/2 - Brno, město, nemovitosti před rekonstrukcí 2/2	74
Příloha č. 5/1 - Brno, město, nemovitosti po rekonstrukci 1/2	75
Příloha č. 5/2 - Brno, město, nemovitosti po rekonstrukci 2/2	76